



*Variante n. 13 al PRGC- Norme di Attuazione - Testo coordinato*

**COMUNE DI PIOBESI TORINESE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**  
**REGIONE PIEMONTE**

**VARIANTE PARZIALE**

**(art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.)**

**VARIANTE N° 13**

**AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

elaborato ai sensi del titolo III della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

ed approvato con D.G.R. n° 111-13829 del 22/02/1982

PROGETTO PRELIMINARE adottato con deliberazione C.C. n. 16 del 02/05/2017

PROGETTO DEFINITIVO approvato con deliberazione C.C. n. 41 del 28/11/2017

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**TESTO COORDINATO**

## CHIAVE DI LETTURA

Il presente documento riporta il testo completo del documento delle *Norme Tecniche di Attuazione* con le modifiche apportate dalla variante parziale n.13 che vengono evidenziate con carattere **Verdana grassetto verde**.

Le modifiche apportate dal progetto definitivo della variante parziale n.13 vengono evidenziate con carattere **Verdana grassetto fucsia**.

Le modifiche apportate dalle DCC n. 20 del 07/04/2014 e DCC n. 46 del 25/09/2014 e vengono evidenziate con carattere **Verdana grassetto arancione**.

Il testo normativo è quello del PRGC vigente e riporta le variazioni introdotte dalla variante strutturale 12: vengono evidenziate utilizzando il carattere **Arial grassetto** per le parole e/o frasi inserite e il ~~Times New Roman~~ barrato per le parole e/o frasi eliminate; vengono riportate in carattere **Century Gothic grassetto blu** le parole e/o le frasi inserite e il ~~Times New Roman~~ barrato doppio per le parole e/o frasi eliminate a seguito delle osservazioni espresse dalla Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare.

## I N D I C E

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 1	Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.C. Efficacia e campo di applicazione
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.
Art. 2	Procedure di attuazione del P.E.C.
Art. 3	Titoli edilizi abilitativi: condizioni per il rilascio
Art. 4	Permesso di costruire
Art. 5	Autorizzazione
Art. 5 bis	Denuncia di inizio attività
Art. 6	Strumenti urbanistici esecutivi: 1. piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) 2. piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) 3. piani di recupero (P.d.R.)
Art. 6 bis	Trasferimento di cubatura
<b>Art. 6 ter</b>	<b>Insedimento delle attività commerciali</b>
<b>Art. 6 quater</b>	<b>6 Prescrizioni ambientali</b>
TITOLO III	6 MODALITA' DI INTERVENTO
<u>Capo I</u>	: <u>Parametri urbanistici ed edilizi</u>
Art. 7	Definizioni a) superficie territoriale (S.T.) b) superficie fondiaria (S.F.) c) indice di densità edilizia territoriale (I.T.) d) indice di densità edilizia fondiaria (I.F.) e) indice di utilizzazione territoriale (U.T.) f) indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) g) rapporto di copertura (R.C.) h) destinazione d'uso i) superficie coperta (S.C.) l) superficie utile lorda (S.U.L.) m) volume (V) n) altezza (H) n bis) altezza dei fronti delle costruzioni (Hf) o) piani fuori terra (P.f.T.) p) distanza (D) q) edificio unifamiliare q bis) edificio bifamiliare r) edificio esistente s) basso fabbricato

t) vano scala/vano ascensore

Capo II : Classificazione dei tipi di intervento

- Art. 7 bis - Riferimenti legislativi
- Art. 7 ter - Manutenzione ordinaria
- Art. 7 quater - Manutenzione straordinaria
- Art. 7 quinquies - Restauro e risanamento conservativo
- Art. 7 sexies - Ristrutturazione edilizia
- Art. 7 septies - Ampliamento edilizio
- Art. 7 octies - Sostituzione edilizia
- Art. 7 nonies - Interventi di nuova costruzione
  - A - Interventi di completamento
  - B ó Interventi di nuovo impianto
- Art. 7 decies - Ristrutturazione urbanistica

Titolo IV - CLASSI DI DESTINAZIONE ED INTERVENTO

Capo I : Destinazione d'uso del suolo

- Art. 8 - Definizione di area;  
classificazione ed individuazione delle aree

Capo II : Aree destinate ad usi residenziali

- Art. 9 - Classi di intervento
- Art. 10 - Tessuto edilizio storico-artistico-ambientale-documentale
  - A ó Gruppi di edifici nel Centro Storico
  - B ó Tipi e modalità di intervento
- Art. 11 - Norme particolari per il Centro Storico
- Art. 12 - Tessuto edilizio recente
- Art. 13 - Aree di capacità insediativa esaurita
- Art. 14 - Aree di completamento
- Art. 14 bis - Aree di nuovo impianto
- Art. 15 - Tessuto edilizio di nuovo impianto : Aree per edilizia economica popolare
- Art. 16 - Altezze
- Art. 17 - Distanze e parcheggi privati
  - A - Distanze tra fabbricati
  - B ó Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà
  - C ó Distanze dei fabbricati dalle strade pubbliche o private di uso pubblico
  - D ó Parcheggi privati
- Art. 17 bis - Manufatti accessori alla residenza

Capo III : Aree destinate ad impianti produttivi

- Art. 18 - Classi di intervento e sottoclassi di destinazione
- Art. 19 - Condizioni preliminari all'intervento
- Art. 20 - Classificazione delle aree per destinazione:
  - 1. impianti industriali o artigianali di produzione
  - 2. impianti artigianali di servizio
  - 3. impianti terziari:
    - a) attività commerciali
    - b) attività direzionali
    - c) attività ricettive
    - d) attività ricreative
- Art. 21 - Classificazione delle aree per destinazione
- Art. 22 - Altezze e distanze
- Art. 23 - Opere in aree attigue a strade provinciali
- Art. 24 - Tutela del verde
- Art. 25 - Parcheggi privati
- Art. 26 - Impianti di rifornimento energetico
- Art. 27 - ~~Autorizzazione regionale all'insediamento industriale e commerciale~~

#### Capo IV

#### Aree ad uso agricolo

- Art. 28 - Destinazione ed ambito normativo
- Art. 29 - Condizione di ammissibilità degli interventi edificatori e requisiti di titolarità degli stessi
- Art. 30 - Destinazione d'uso specifiche degli interventi ammessi sul territorio ad uso agricolo.  
Parametri urbanistici e loro applicazione:
  - abitazioni rurali di nuova costruzione
  - recupero di abitazioni rurali esistenti
  - recupero di abitazioni esistenti per residenza civile permanente
  - attrezzature ed impianti per l'allevamento zootecnico
  - recupero di attrezzature ed impianti per l'allevamento zootecnico
  - fabbricati rurali di servizio di nuova costruzione
  - recupero fabbricati rurali di servizio
  - serre fisse di nuova costruzione
  - fabbricati rurali specializzati di nuova costruzione
  - formazione di pozzi e laghi per uso irriguo
  - attrezzature sportive
  - agriturismo
  - depositi ed accumuli di materiali inerti
  - deposito rifiuti urbani e speciali
- Art. 31 - Altezze e distanze
- Art. 32 - Ammissibilità degli interventi in fasce e zone di rispetto ed ampiezza delle stesse. Perimetrazione nuclei rurali

#### Capo V

#### Aree destinate a servizi ed attrezzature a livello comunale

- Art. 33 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale
- Art. 34 - Norme relative al suolo pubblico o di uso pubblico
- Art. 35 - Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale.  
Cimitero per animali d'affezione

**TITOLO V È PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDONEITÀ  
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

- Art. 36 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle zone d'acqua stagnante**
- Art. 37 - Classi di edificabilità**
- Art. 38 - Classe di edificabilità II**
- Art. 39 - Classe di edificabilità III**
- Art. 40 - Microzonazione sismica**
- Art. 41 - Ulteriori norme a carattere generale**

**TITOLO VI - TABELLE SINOTTICHE**

ALLEGATO N° 1 ( tabulato edifici di interesse storico- artistico-ambientale)

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.1 Elaborati costituenti il progetto P.R.G.C. Efficacia e campo di applicazione

Ai sensi ed agli effetti della legge 17/8/ 1942 n. 1150 e della L.R. 5/12/1977 n. 56 s.m.i., la disciplina urbanistica e la tutela dell'intero territorio comunale di Piobesi Torinese è regolata dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) elaborati che vengono qui elencati:

a) Relazione illustrativa ed elaborati tecnici

a1) Relazione illustrativa della variante n.10

b) ~~Relazione geologica in data 7/1/80 con allegato tecnico relativa all'intero territorio~~  
**Relazione Geologico-Tecnica e relativa documentazione cartografica (Tavv. 1/AT - 2/AT - 3/AT - 4/AT)**

b1) ~~Relazione geologica in data 20/6/91 relativa ad aree di nuovo insediamento~~

**b1) Relazione illustrativa di micro zonazione sismica e relativa documentazione cartografica (Tavv. 5/AT - 6/AT - 7/AT)**

c ) Scheda quantitativa dei dati secondo modello regionale

d) Tavole di piano (analisi stato attuale e progetto)

Tav. A	Inquadramento territoriale	Scala 1:10.000
Tav. B	Territorio comunale stato attuale	Scala 1: 5.000
Tav. C	Aree ad usi produttivi stato attuale	Scala 1: 1.500
Tav. D	Nucleo urbano stato attuale	Scala 1: 1.000
Tav. E	Nuclei rurali stato attuale	Scala 1: 1.500
Tav. F/ 1	Territorio comunale progetto	Scala 1. 5.000
Tav. F/2	Territorio comunale progetto	Scala 1. 5.000
Tav. G	Aree ad usi produttivi progetto	Scala 1: 2000
Tav. H	Nucleo urbano progetto	Scala 1: 2000
Tav. M-M1 -	Infrastrutture tecniche stato attuale	Scala 1: 1.500
Tav. N	Uso del suolo stato attuale	Scala 1: 1:500
Tav. O	Planimetria sintetica di piano	Scala 1:25.000

e) Norme di attuazione con tabelle sinottiche (N. di A.)

Gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), hanno contenuto informativo e descrittivo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti N. di A.

Gli elaborati di cui alle lettere e) e d) (quest'ultima lettera limitatamente alle Tavole F, G, H) sono aggiornati con la **variante strutturale** e sostituiscono quelli di eguale lettera del P.R.G.C. variante n. 11.

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala più dettagliata.

~~A norma dell'art. 82 ultimo comma L.R. n. 56177 s.m.i. ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G.C. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso Piano Territoriale indicate.~~



## **TITOLO II    ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

### **Art. 2 - Procedure di attuazione del P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:

- con intervento diretto mediante conseguimento del titolo edilizio abilitativo, semplice o convenzionato;
- con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del titolo edilizio abilitativo.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione può essere definita dai Programmi pluriennali di attuazione, come definiti dagli artt. 33- 34-35-36-37 L.R. n. 56/ 1977 e s.m.i. e dalle leggi n. 94/82 e n. 47/85.

### **Art. 3 - Titoli edilizi abilitativi: condizioni per il rilascio**

Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono ottenere dall'Autorità comunale il titolo abilitativo per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili. I titoli abilitativi richiesti per la realizzazione dei diversi interventi edilizi sono prescritti dalla legge. Per titolo abilitativo si intendono il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività edilizia, parere, autorizzazione od altri analoghi atti eventualmente previsti dalla legge con funzioni equivalenti, i nulla osta rilasciati dal comune per interventi sottoposti alla sua vigilanza nonché le concessioni e autorizzazioni comunali dove risultino interessati i diritti patrimoniali dell'Ente.

Si richiamano i disposti degli artt. 6-10-22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e degli artt. 54 (concessione per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (attività estrattive, discariche, reinterri), della L.R. 56/77 e s.m.i. che s'intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi art. 27 N. di A. ( autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 23 N. di A. ( opere in aree attigue a strade provinciali e statali), 10 e 11 N. di A. (norme particolari per il tessuto edilizio storico). Si richiama inoltre quanto stabilito all'art. 7 della L. n. 94 del 25/3/82 ed all'art. 26 della L. 28/2/ 1985 n. 47.

### **Art. 4 - Permesso di Costruire**

Fatti salvi i casi di gratuita previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/01, il Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10 della legge 28/1/77 n. 10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo 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 le opere di cui all'art. 17 del 380/01, e può essere ridotto in

proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere eseguite a norma del presente articolo sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti e prelazioni di alcun tipo; l'esecuzione di dette opere di urbanizzazione (che non siano a servizio del singolo immobile oggetto della concessione) sono riconosciute ai fini dell'applicazione del precedente 1° comma, fino alla concorrenza massima del 100% degli oneri dovuti di urbanizzazione primaria definiti a norma del precedente 2° comma.

Le modifiche di destinazione d'uso di immobili, aree ed edifici, soggette a rilascio di titolo edilizio abilitativo, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G.C. e negli strumenti urbanistici esecutivi;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti ;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria ed indotta.

Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione sono considerate nuovi interventi; il relativo titolo abilitativo è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotto, secondo modalità stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il Permesso di Costruire, nei casi previsti dal P.R.G.C. o in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedono opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi da realizzazione degli interventi .

Di tale titolo edilizio convenzionato l'uso è consentito solo in forma "eventuale" e qualora "motivatamente" sussistano le condizioni sopra esplicitate ed esposte nell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77 s.m.i.

## **Art. 5 - Autorizzazione**

Le autorizzazioni, di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.C.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle vigenti leggi;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta.

L'autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

L'autorizzazione può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge.

E' fatto salvo quanto stabilito all'art. 7, 2° comma della legge 25/3/82 n. 94.

### **Art. 5bis - Denuncia di inizio attività**

Sono subordinati a denuncia di inizio attività gli interventi previsti dall'art. 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Le procedure, le certificazioni, i tempi di validità ecc. sono esplicitati all'art. 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

### **Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi**

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli elencati al 3° comma dell'art. 32 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.R.G.C. delimita cartograficamente le aree da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Ove non definite dal P.R.G.C. altre porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo possono essere delimitate con specifiche deliberazioni consiliari motivate come previsto nel 2° comma art. 32 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Ai fini della formazione ed attuazione dei S.U.E. si applicano le seguenti specificazioni e disposizioni:

#### 1. Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)

L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43,44 e 45 della L.R. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

La cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dagli artt. 51 e 21 della L.R. 56/77 riguarderà i sedimi e gli spazi appositamente vincolati dal P.R.G.C. nell'ambito dei perimetri dei P.E.C. salvo quanto precedentemente ed in appresso disposto, ma in nessun caso dovrà essere inferiore per le opere di urbanizzazione secondaria ai rapporti stabiliti per le varie classi di destinazione dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ove non fosse possibile conseguire in tutto o in parte detta dotazione nell'ambito delle aree interessate da P.E.C. è consentito che essa sia raggiunta reperendo la quota mancante all'esterno di esse, purché in questo caso nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G.C. ai sensi del precitato art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Le aree a servizi e la viabilità individuati dal P.R.G.C. nelle aree assoggettate a P.E.C. possono assumere diversa disposizione in sede esecutiva ferma restando la quantità di servizi stabilita nell'area e a condizione che il nuovo assetto distributivo dell'area non risulti peggiorativo e garantisca comunque una buona fruibilità pubblica delle aree a servizi così ridefinite.

In tutte le aree del P.R.G.C. da attuare con ricorso al P.E.C. è ammessa a giudizio dell'Amministrazione, l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria per le quote in eccedenza a quelle destinate a parcheggio e a verde che devono essere realizzate in loco.

Le modalità e l'ammontare della monetizzazione di cui ai precedenti capoversi verranno stabilite con delibera del Consiglio Comunale.

In nessun caso le superfici monetizzate: concorreranno al calcolo delle volumetrie o superfici

utili edificabili.

2. Piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.)

Tale piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 41 della legge R.P. 56/77 con i contenuti e le procedure di cui agli art. 38,39 e 40 della legge citata con riferimento all'area delimitata in cartografia e precisata nella tabella sinottica allegata.

3. Piani di recupero (P.d.R.)

Riguardano il recupero di immobili esistenti compresi nella delimitazione del tessuto edilizio storico.

Formazione ed attuazione del P.d.R. sono disciplinate dall'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Il P.d.R. può modificare la classificazione dei tipi d'intervento mappizzati dal P.R.G.C. nell'apposita tavola limitatamente agli immobili privi di valore storico ambientale nonché modificare la disposizione planovolumetrica purché ciò avvenga al fine della ricomposizione degli schemi di impianto del tessuto edilizio storico documentario e comunque con la rimozione delle aggiunte utilitarie non coeve e delle superfetazioni.

La delimitazione del perimetro del Centro Storico ha efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/78.

Con specifiche deliberazioni consiliari motivate si potrà procedere a nuove delimitazioni comprendenti immobili, complessi edilizi ed aree da assoggettare a piano di recupero nei modi previsti dal 2° comma dell'art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i.

**Art. 6 bis - Trasferimento di cubatura**

E' ammissibile il trasferimento di volumetria da un'area ad un'altra, purché comprese nella medesima zona urbanistica, anche nel caso in cui l'area di atterraggio sia già edificata, purché l'eccedenza di volumetria trovi compensazione nella correlativa minore edificazione (da ottenersi anche mediante eventuale demolizione) dell'area di decollo.

Al fine di rendere possibile quanto espresso è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

- le aree di decollo e di atterraggio devono essere comprese nello stesso comparto urbanistico (es: IR1 , INal , RC1 , RE3, ...)
- il ricorso al criterio della compensazione della cubatura è consentito anche tra aree distanti, purché, non venga pregiudicato, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'equilibrato insediamento degli edifici del comparto interessato;
- l'atto unilaterale con cui il proprietario del fondo di decollo si impegna a non realizzare la propria volumetria o parte di essa deve essere trascritto sui pubblici registri immobiliari.

I trasferimenti di volumetria tra comparti diversi possono avvenire solo a seguito di circostanziato accordo con l'Amministrazione Comunale mediante specifico convenzionamento; in questo caso la zona di atterraggio può essere quella agricola purché nell'ambito di aree contigue all'area urbana a seguito di redazione di opportuna Variante al P.R.G.C.

Resta inteso che l'edificazione della volumetria trasferita debba rispettare le norme previste dalla

legislazione locale, regionale e nazionale in materia di edilizia (distanze dalle strade, dai confini, altezze, confrontanze, ...).

### **Art. 6 ter - Insediamento delle attività commerciali**

Per l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, oltre all'adempimento di quanto, prescritto dalle presenti Norme, è necessario il pieno rispetto dei "Criteri comunali di programmazione commerciale", di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio, approvati dal Comune.

La documentazione di P.R.G.C. provvede a:

- \* riportare, sulla cartografia, la perimetrazione dell'Addensamento storico rilevante A1 così come individuato nei criteri comunali sopracitati;
- \* indicare, sulla cartografia<sup>1</sup>, la perimetrazione della Localizzazione commerciale urbana non addensata L1 così come autorizzata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive di Moncalieri in data 20/04/2011 con prot. 1790;
- \* indicare, nelle tabelle sinottiche, le aree ove è ammessa la destinazione d'uso di commercio al dettaglio;
- \* dare indicazioni in merito alla quantificazione ed al reperimento degli standards urbanistici.

Nelle aree per le quali il P.R.G.C. ammette la destinazione d'uso di commercio al dettaglio è consentito l'insediamento delle seguenti attività:

- \* commercio al dettaglio in sede fissa (nella misura stabilita dai criteri di compatibilità territoriale dello sviluppo adottati dal comune);
- \* commercio al dettaglio su area pubblica (secondo i regolamenti comunali adottati in materia);
- \* attività di somministrazione di alimenti e bevande (nel rispetto di quanto stabilito dai criteri comunali vigenti in materia);
- \* artigianato e attività terziarie a servizio della persona.

I titoli edilizi abilitativi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita<sup>1</sup> fino a mq. 1.500 sono contestuali alle autorizzazioni commerciali rilasciate ai sensi della normativa vigente purché la superficie utile lorda di pavimento non sia superiore ai mq. 4.000; qualora la superficie utile lorda di pavimento ecceda i mq. 4.000 i relativi titoli abilitativi edilizi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale e a preventiva autorizzazione regionale.

Il titolo edilizio abilitativo, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo devono disciplinare l'intervento in accordo a quanto prescritto dalla LR. 56/77 all'art. 26 commi 6-7-8-9-10 e 11.

### **Art. 6 quater Prescrizioni ambientali**

**Ferme restando le specifiche norme prescrittive delle singole aree**

contenute negli articoli delle NTA, ogni intervento edilizio ed urbanistico, pubblico o privato, previsto sul territorio comunale dovrà essere finalizzato al raggiungimento di un'elevata qualità ambientale secondo gli indirizzi operativi di cui al presente articolo.

Nelle aree di nuovo impianto e di completamento, la progettazione dovrà rispettare i seguenti requisiti minimi:

\* **qualificazione dello spazio pubblico:** negli spazi pubblici si dovranno evitare eccessivi frazionamenti e parcellizzazioni delle aree a verde e favorire la costituzione di reti continue in grado di creare dei collegamenti del verde a supporto del sistema ambientale ed ecologico complessivo dell'urbanizzato;

\* **razionalizzazione dell'accessibilità e della distribuzione veicolare:** occorrerà limitare per quanto possibile, mediante un'adeguata organizzazione funzionale e gerarchica degli accessi, il sistema della distribuzione viabilistica interna alle zone edificate e l'accesso ai singoli lotti, orientando la sistemazione delle infrastrutture necessarie in funzione della percorribilità pedonale e degli spazi attrezzati a verde;

\* **trattamento dei margini del costruito:** bisognerà ridurre la discontinuità tra le aree urbanizzate e le aree esterne, mediante l'inserimento di elementi di continuità verde (fasce alberate di profondità adeguata, realizzazione di filari, inserimento di percorsi pedonali), l'uso di recinzioni aperte e a verde (siepi e filari arboreo-arbustivi), la qualificazione dei fronti di "retro" degli edifici. Occorrerà evitare la realizzazione di fronti compatti che non permettano la fruizione visuale verso il territorio esterno;

\* **qualificare i fronti urbani:** occorrerà qualificare la progettazione edilizia mediante un'organizzazione coerente ed organica degli affacci verso strada, mediante un controllo della modulazione delle volumetrie e delle tipologie annesse in relazione alla morfologia dei luoghi e alle relazioni visuali con l'edificato esistente ed in particolare con i nuclei storici, e mediante l'incentivazione della progettazione di fronti comuni;

\* **Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o in interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere utilizzati materiali e finiture naturali e/o riciclabili, cosiddetti materiali ecosostenibili. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.**

Inoltre è previsto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### **Utilizzo materiali ecosostenibili**

\* **I materiali edili dovranno essere privi di sostanze nocive per la salute e per l'ambiente ed è auspicabile che tutti i materiali da costruzione, o la maggior parte di essi, risultino caratteristici della tradizione locale;**

\* **Andranno privilegiati materiali tradizionali, al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia delle risorse legate alla tradizione produttiva locale. Il legno da costruzione non dovrà provenire da specie protette ed autoctone;**

#### **Gestione delle acque meteoriche**

\* **In termini generali, e soprattutto con riferimento alle zone di nuova**

edificazione, le acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici non dovranno essere immesse nelle reti fognarie esistenti. Pertanto se ne dovrà privilegiare il reimpiego per usi compatibili con la loro qualità, come l'irrigazione di aree verdi, oppure la dispersione nel terreno mediante processi naturali lenti;

\* Potrà essere consentito lo scarico nella pubblica fognatura solo in casi di evidenti impossibilità tecniche a trovare soluzioni alternative;

#### Smaltimento acque reflue

\* Ogni intervento di nuova realizzazione, di trasformazione e di completamento dell'esistente dovrà essere allacciato alla rete fognaria urbana mediante un adeguato sistema di rete da concertarsi con l'Ente Gestore, nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i;

\* In particolare, gli scarichi domestici sono sempre ammessi in fognatura, mentre gli scarichi delle attività produttive sono ammessi solo se autorizzati nei limiti della capacità di trattamento dell'impianto di depurazione, e tenendo in considerazione gli obiettivi di qualità dei corpi idrici ricettori;

\* Le reti fognarie dovranno, di norma, essere separate dalle reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili sollevate dall'Ente Gestore.

#### Sistemazione aree a parcheggi

\* Nella realizzazione dei parcheggi, pubblici e privati, deve essere garantita l'integrazione paesaggistica e ambientale con il contesto, utilizzando pavimentazioni che limitino allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione del suolo e curando l'arredo verde.

\* Le pavimentazioni dei parcheggi, dovranno essere preferibilmente permeabili e/o semipermeabili.

\* Nelle aree destinate a parcheggio deve essere prevista una dotazione minima di un albero ogni 6 posti auto. Il 50% della superficie destinata a verde nei parcheggi dovrà essere piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva;

\* La disposizione della vegetazione dovrà essere valutata caso per caso a seconda della localizzazione e della geometria delle aree, privilegiando tuttavia una piantumazione aggregata;

\* Non dovranno essere utilizzate le specie vegetali inserite nella black list della Regione Piemonte.

#### Invarianza idraulica

\* In tutte le aree di nuovo impianto dovrà essere verificata l'invarianza idraulica. Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di deflusso di acqua meteorica nel corpo ricevente (fognatura e/o corpi idrici superficiali).

\* L'invarianza idraulica potrà essere garantita, sia limitando le aree impermeabilizzate, sia utilizzando eventualmente un grigliato in calcestruzzo inerbato nelle aree destinate al parcheggio e sia infine attraverso la realizzazione di vasche di raccolta delle acque di pioggia che potranno essere riutilizzate per usi irrigui delle aree verdi e tecnologici (WC)

\* Per gli interventi sopra specificati dovrà essere prevista una rete di drenaggio

delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.

\* Il tempo di ritorno per gli eventi meteorologici di progetto sarà al minimo di 20 anni (TR20), dato ampiamente disponibile sul territorio.

### **TITOLO III- MODALITA' DI INTERVENTO**

#### **CAPO I°- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

##### **Art. 7 - Definizioni**

a) SUPERFICIE TERRITORIALE - S.T.

E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G.C. alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti a servizi pubblici compresi o reperiti in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

b) SUPERFICIE FONDIARIA - S.F.

E' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G.C. alla viabilità veicolare e di quelle destinate a servizi pubblici. Nel caso di un lotto confinante con un "cortile confinante" si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

c) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE ó I.T.

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale .

d) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA - I.F.

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

e) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - U.T.

Esprime la massima superficie utile lorda (S.U.L.) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale .

f) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - U.F.

Esprime la massima superficie utile lorda edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Nel caso di S.U.E. la S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando lo U.T. alla S.T.

g) RAPPORTO DI COPERTURA - R.C.

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta come definita alla lett. i) del presente articolo e la superficie fondiaria.

h) DESTINAZIONE D'USO

S'intende per destinazione d'uso di un'area o di un immobile l'insieme delle attività e delle



utilizzazioni che sono prescritte ed ammesse nell'area o nell'immobile considerati.

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili. Le tabelle sinottiche delle varie aree di piano indicano le destinazioni "proprie" e quelle "ammesse"; quelle non indicate risultano pertanto escluse.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un immobile o di parte di esso si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie d'uso qui avanti elencate ancorché non intervengano opere edilizie.

Tale passaggio costituisce trasformazione urbanistica del territorio ai sensi dell'art. 1 della legge 28/01/77 n.10 ed art. 52 L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le destinazioni d'uso sono classificate come segue:

- 1) servizi sociali di interesse locale e generale;
- 2) funzioni speciali di pubblico interesse;
- 3) residenziali;
- 4) ~~commerciale e di servizio private, pubblico o di uso collettivo escluse le attività commerciali o di servizio che richiedono (a giudizio dell'Amministrazione) insediamenti di una certa importanza e che incidono sul traffico~~ **commerciale al dettaglio (così come definita all'art. 6ter ultimo capoverso);**
- 5) ~~commerciale e di servizio private e pubblico escluse al numero 4 )~~ che precede **commerciale all'ingrosso;**
- 6) artigianali di servizio comprese le attività di commercializzazione connesse e le residenze ammesse;
- 7) produttive di tipo manifatturiero ed altre attività a carattere industriale o artigianale di produzione comprese le attività di commercializzazione connesse e le residenze ammesse;
- 8) agricole silvo pastorali e zootecniche incluse le attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli nonché le residenze connesse con l'attività agricola e la produzione agraria esclusi i fabbricati rurali specializzati di cui all'art. 30 punto 5;
- 9) i fabbricati rurali specializzati esclusi al numero 8) che precede;
- 10) turistiche e ricettive;
- 11) direzionali;
- 12) estrattive.

#### i) SUPERFICIE COPERTA - S.C.

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono comprese tutte le strutture appoggiate al suolo e tutte quelle aggettanti per più di mt.1,50 dal filo di fabbricazione (quali ad es. balconi, cornicioni, pensiline, ecc.)

#### 1) SUPERFICIE UTILE LORDA - S.U.L..

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra degli edifici misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, delle scale, ecc...);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte e delle sovrastrutture tecniche.

m) VOLUME - V.

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile convenzionale ove:

É per altezza media s'intende la misura lineare calcolata dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne dell'edificio, computate dal profilo del terreno sistemato circostante<sup>1</sup>, fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili dell'edificio, (se inclinato alla sua quota media) per il perimetro dell'edificio;

É per superficie utile convenzionale si intende la superficie utile lorda abitabile del piano tipo individuata dal perimetro esterno dell'edificio.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui e comunque abitabili ovvero nei casi in cui la complessità planovolumetrica dell'impianto edilizio ciò sia necessario e/o venga richiesto dalla C.I.E., il computo del volume va eseguito per singoli piani.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno circostante; nel caso di raccordo di pendenza tra terreno sistemato circostante l'edificio ed i sedimi stradali interessanti la sua area di pertinenza, il dislivello tra gli estremi di detta pendenza non potrà superare ml. 1,00.

In presenza di falda acquifera superficiale accertata da perizia geotecnica di geologo abilitato (in accompagnamento del progetto edilizio) e previa opportune verifiche da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, il dislivello ammesso nel precedente comma viene portato a ml. 1,50.

Non costituiscono volumetria:

É i volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, vani scala, vani degli ascensori ed elementi assimilabili.

n) ALTEZZA (H) massima:

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi della successiva lett. n bis.

Per i fabbricati industriali l'altezza massima si misura dalla quota del marciapiedi, se l'immobile è sull'allineamento stradale, o dal terreno sistemato, se a quota inferiore, fino all'intradosso della trave portante della copertura.

n bis) ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)

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

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

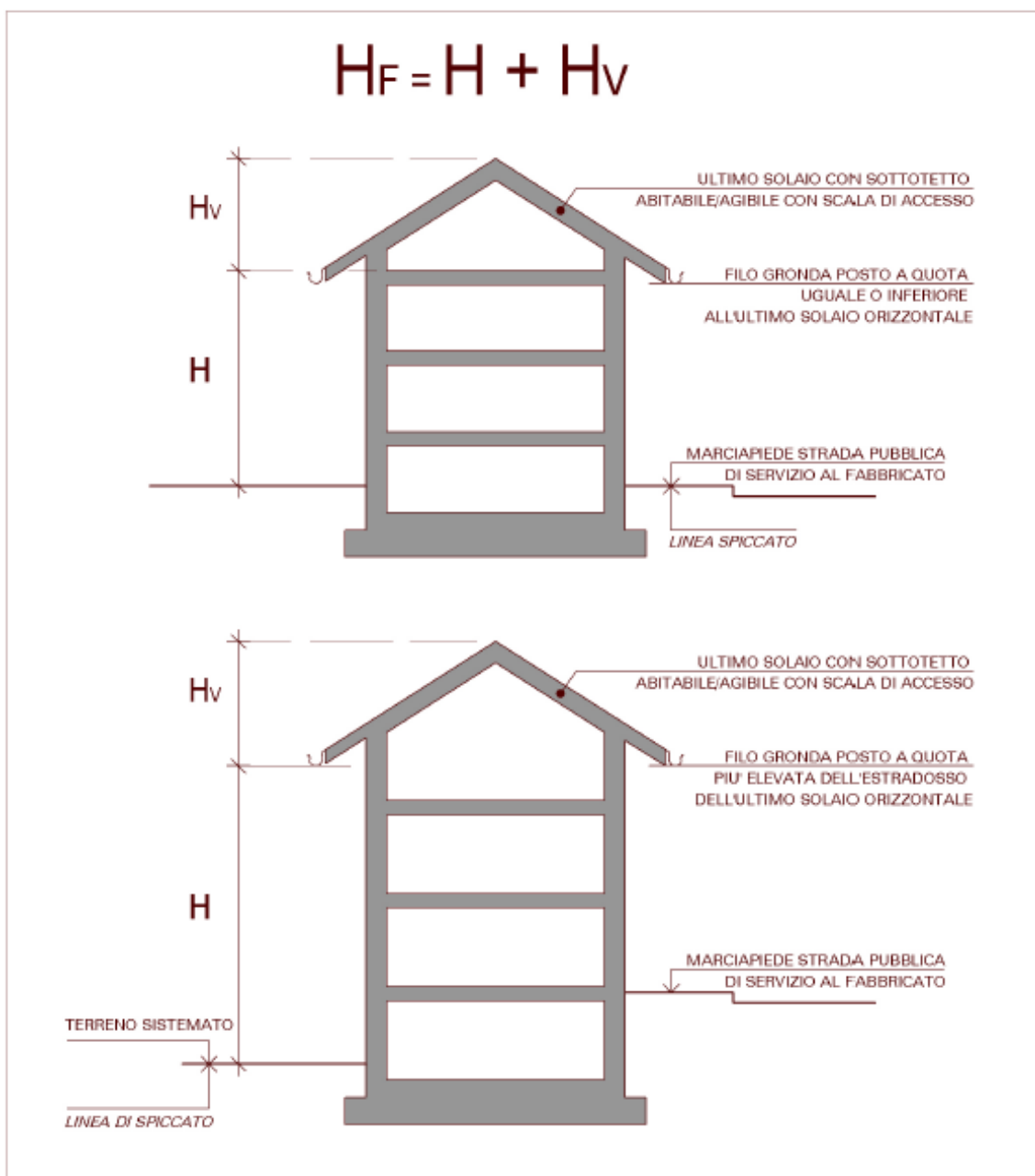
L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile che possiede anche solo in parte i requisiti tecnico-funzionali che normano i locali abitativi principali (soggiorno, camera da letto, cucina, eccí ) con esclusione dei volumi tecnici.

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

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del marciapiede stradale di riferimento prossimo al fabbricato o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

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

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative e volumi ed opere assimilabili. Le opere di natura tecnica dovranno avere dimensioni minime, idonee al servizio loro attribuito, al fine di evitare l'inserimento di manufatti dissonanti con l'estetica del fabbricato.



o) PIANI F.T.

Si considerano piani fuori terra quelli che hanno solaio di calpestio anche solo in parte fuori terra.

Nel numero dei piani fuori terra si calcolano i piani seminterrati di altezza emergente dal marciapiede o terreno sistemato maggiore di ml. 1,60 misurata all'estradosso del solaio di copertura del seminterrato. Il numero massimo di piani f.t. non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C. nelle tavole sinottiche allegate.

p) DISTANZA - D

La distanza di un edificio da altri edifici ( $D_e$ ), dai confini ( $D_c$ ), da sedimi vari ( $D_s$ ) ed in ogni altro caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml. 1,50 dalla parete.

Nella misura non si considerano i predetti aggetti (se non aggettanti più di ml. 1,50) nei casi di

fasce di rispetto o di arretramento previste in cartografia.

Le distanze dagli altri edifici, dai confini, dal ciglio stradale sono disciplinate negli articoli riguardanti le specifiche aree di appartenenza.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (De) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

**q) EDIFICIO UNIFAMILIARE**

Edificio destinato alle esigenze di una sola famiglia e la cui struttura edilizia è funzionalmente autonoma rispetto agli immobili vicini o aderenti.

**q bis) EDIFICIO BIFAMILIARE**

Edificio destinato alle esigenze di 2 famiglie, la cui struttura edilizia è funzionalmente autonoma rispetto agli immobili vicini o aderenti. Sono ammesse aree comuni alle 2 unità abitative.

**r) EDIFICIO ESISTENTE**

Fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni normative, per edificio esistente si intende un fabbricato ultimato e agibile, secondo le normative vigenti, alla data di approvazione della variante n° 4 del P.R.G.C. (25 giugno 2001).

**s) BASSO FABBRICATO**

Fabbricato con altezza H (così come definita alla precedente lettera n) non superiore a m. 2,80 che rappresenta, generalmente, una pertinenza di un'unità immobiliare principale.

**t) VANO SCALA/VANO ASCENSORE**

La superficie relativa ai vani scala/ascensore da escludere dal computo del volume comprende:

- la superficie netta (con esclusione delle murature perimetrali) dei vani scala/ascensore;
- la superficie delle eventuali murature esterne dell'edificio perimetranti i vani scala/ascensore;
- la superficie connessa al vano scala/ascensore avente funzione di ingresso al fabbricato;
- relativamente alle scale interne: appartenenti alla singola unità immobiliare, le superfici corrispondenti alla proiezione orizzontale delle rampe e dei pianerottoli di sosta intermedi posti tra due piani del fabbricato .

## **CAPO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO**

### **Art. 7bis - Riferimenti legislativi**

In conformità a quanto previsto all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le

previsioni di P.R.G. nelle parti del territorio.

Ove non specificato dalle presenti definizioni le opere consentite per ogni tipo di intervento sono quelle previste nella Circolare della Regione Piemonte (DGR 27/04/ 1984 , n° 5/SG/URB) a cui le successive definizioni fanno sostanziale riferimento.

Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi del punto f) comma 8 Art.

17 l.u.r. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G. abbia espressamente escluso tale possibilità e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

### **Art. 7 ter - Manutenzione ordinaria**

Rientrano nella manutenzione ordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera a), l.u.r. 56/77) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura , di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.  
In particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra anche di color diversi;
- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti,
- la sostituzione di serramenti interni;
- la tinteggiatura delle facciate verso i cortili interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzì e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la

destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per quanto riguarda in particolare gli impianti produttivi rientrano nella manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- costruzioni che non prevedono o non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi (cabine per trasformatori o interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto e all'interno dei locali chiusi);
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognatura, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento;
- garitte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comandi di apparecchiature non presidiate;
- opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi; installazioni di pali porta tubi, semplici e composti;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico);
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti sfusi ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

#### **Art. 7 quater - Manutenzione straordinaria**

Rientrano nella manutenzione straordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera b), l.u.r. 56/77) le opere e le modifiche necessario per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici lorde di solaio delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso in atto.

Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, le seguenti opere:

- a) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
  - riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate previa presentazione di apposita campionatura dei colori;
  - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G. per ragioni di tutela ambientale);
  - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, la sostituzione, il rifacimento di

recinzioni e muri di sostegno, a rifacimento di campi da gioco, ecc.;

b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:

- sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote;
- sostituzione o rifacimento di locali per la installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, eccí ;
- realizzazione di locali igienici e cucine purché interne alle strutture esistenti;
- realizzazione di soppalchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
- la formazione di intercapedini interrato;
- la realizzazione in edifici esistenti di scalette o rampe esterne, attrezzature decorative, di arredo o complementari agli edifici principali, quali pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di passaggi, o di aperture.

### **Art. 7 quinquies - Restauro e risanamento conservativo**

Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (Art. 13, 3° comma, lettera c), l.u.r. 56/77) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio nella sua configurazione attuale, se rispondente all'impianto di progetto originale, oppure a favorirne il suo ripristino se successivamente trasformato nel tempo e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e della volumetria originaria senza alterazioni planivolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.

Gli interventi di "restauro" e di "risanamento conservativo" possono anche essere attuati disgiuntamente nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

a) gli interventi di "restauro" riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale.

Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove e possibile prevedere contenute



modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originaria esterne e interne;

- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo ai requisiti igienici richiesti dalle leggi in materia con sistemi alternativa di illuminazione e aerazione. Analogamente si agirà in deroga, qualora le operazioni di restauro dovessero rendere impossibile il rispetto dei rapporti minimi fra superfici finestrate e superfici di pavimento;
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;

b) gli interventi di "risanamento conservativo", pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio. Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità adeguati alle necessità degli usi ammessi.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Devono essere mantenuti gli elementi strutturali e compositivi che presentano valore artistico, storico e documentale: scale, androni, porticati, atri, logge, altane, torri, ecc.

Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- limitata modifica delle quote dei solai (fino ad un massimo di 30 cm) necessaria per l'ottenimento dell'abitabilità nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari richiesti dalle leggi vigenti;
- le modifiche dell'imposta e del colmo dei sottotetti necessario a ricavare le condizioni prescritte per l'ottenimento dell'abitabilità fino ad un massimo di 30 cm;
- le modifiche delle dimensioni delle aperture necessario per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

Non rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento del Volume esistente (ad esclusione di quello che eventualmente si dovesse realizzare per ricostituire parti di edificio demolite nel tempo e rigorosamente documentate).

## **Art. 7 sexies - Ristrutturazione edilizia**

Rientrano nella ristrutturazione edilizia (Art. 13, 3° comma, lettera d), 1.u.r. 56/77) gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione delle aggiunte contrastanti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e/o di destinazione d'uso.

Le trasformazioni edilizie connesse all'intervento di ristrutturazione sono tali da non ritenere ammissibili variazioni di superfici e volumi se non nei casi previsti nel seguito.

Al fine di consentire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento (maggiori carichi insediativi, diverse destinazioni d'uso) si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

- a) ristrutturazione edilizia di tipo A quando sono esclusi maggiori carichi urbanistici;
- b) ristrutturazione edilizia di tipo B, quando sono previsti maggiori carichi urbanistici (frazionamento con incremento delle unità immobiliari, passaggio di destinazione d'uso da una categoria all'altra comportante maggiori oneri per la classe di nuova destinazione d'uso e/o maggiori dotazioni di aree per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.).

Sono ammesse le seguenti opere:

- consolidamento, sostituzione, integrazione di elementi strutturali con rifacimento di parti limitate;
- modificazione delle quote degli orizzontamenti e delle scale necessarie al raggiungimento delle dimensioni minime di legge in relazione alle diverse destinazioni d'uso dell'immobile;
- modificazione dei prospetti ;
- modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E' ammessa, nella categoria della ristrutturazione edilizia, l'intervento di "demolizione e ricostruzione" senza modifiche della conformazione piano volumetrica.

Per tali interventi non può trovare applicazione quella parte di normativa vigente che detta prescrizioni sugli indici di edificabilità e gli ulteriori parametri di carattere quantitativo (altezze, distanze, distacchi, ecc.) riferibili alle nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti.

L'intervento quindi non comporta la soppressione dei diritti di posizioni precedentemente acquisiti purché la ricostruzione dell'intero immobile conservi la preesistente posizione.

## **Art. 7 septies - Ampliamento edilizio**

Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi (eventualmente combinati con altri tipi di

intervento) volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici lorde di pavimento) di edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossatura) di manica, realizzazione di bassi fabbricati, magazzini interrati, ecc.

Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi ovvero superfici lorde di solaio) e le prescrizioni previste dal P.R.G., dai suoi strumenti urbanistici esecutivi e dal Regolamento Edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

#### **Art. 7 octies - Sostituzione edilizia**

Comprende la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario deve avvenire, entro i limiti del volume o della superficie edificata preesistente; inoltre deve avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma o frazionamento in più edifici.

La successiva riedificazione può anche portare a densità fondiarie superiori ammesse dal P.R.G. per l'area urbanistica di appartenenza; in tal caso l'intervento di sostituzione edilizia risulta abbinato all'intervento di ampliamento edilizio.

Il P.R.G. comprende all'interno di questo tipo di intervento anche gli edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è dunque sempre consentita la demolizione e la nuova costruzione allo scopo di migliorare la qualità architettonica ed ambientale.

All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto purché consentita nella rispettiva area urbanistica e compatibile con la preesistente tipologia edilizia e con il tessuto urbanistico circostante. In tal caso resta a carico dell'intervento, se imposto dalla norma di area urbanistica, il reperimento della quota di standard urbanistici eventualmente superiore a quella richiesta dagli usi in atto. A tale adempimento si può far fronte o attraverso la monetizzazione o attraverso la cessione di aree disciplinate da relativo atto unilaterale obbligatorio qualora non diversamente precisato dalla norma di zona.

Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planimetrica e occupare un sedime (all'interno del lotto di appartenenza) diverso da quello preesistente.

#### **Art. 7 nonies - Interventi di nuova costruzione**

##### **A) Interventi di completamento**

Si intende l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere ma inserite in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate di opere di urbanizzazione primaria

collegate funzionalmente con quelle comunali.

Per opere di urbanizzazione primaria (art. 91 quinquies - L.R.56/77) si intendono:

- idoneo sistema viario pedonale e veicolare;
- idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

Gli interventi di completamento sono disciplinati dagli ordinari parametri urbanistici di zona.

Nel caso in cui il completamento avvenga su aree urbanizzate già parzialmente edificate occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte da altri interventi di completamento realizzati successivamente alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C. all'interno della medesima area urbanistica o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area.

### **B) Interventi di nuovo impianto**

Sono in generale compresi nel nuovo impianto (Art. 13, 3° comma, lettera g), l.u.r. 56/77) gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, disciplinate con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

Tali interventi si attuano attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo.

### **Art. 7 decies - Ristrutturazione urbanistica**

Costituisce ristrutturazione urbanistica (Art. 13, 3° comma, lettera e), l.u.r. 56/77) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di un S.U.E.

## **TITOLO IV – CLASSI DI DESTINAZIONE**

### **CAPO I°-DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO**

#### **Art. 8 - Destinazione dell'area: classificazione ed individuazione delle aree**

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 L.R. n. 56/77 e s.m.i. l'intero territorio comunale è suddiviso in porzioni dette "aree" distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.C. e così classificate:

- aree destinate ad usi residenziali (R)
- aree destinate ad impianti produttivi (I)
- aree destinate ad uso agricolo (E)
- aree per l'istruzione (simbolo)

- aree per attrezzature di interesse comune (A)
- aree per verde attrezzato (V)
- aree per attrezzature sportive (S)
- aree per parcheggi (P)
- aree per impianti di depurazione (IP)

Negli articoli seguenti e nelle tabelle allegate il Piano definisce la disciplina specifica per ciascuna porzione di territorio (per le aree come sopra distinte o per ambiti territoriali intesi come insiemi, cartograficamente delimitati, di aree di una delle classi sopra precisate).

## CAPO II° - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

### Art. 9 - Classi di intervento

Nel territorio comunale a destinazione d'uso residenziale cartograficamente definito "nucleo abitato" il P.R.G.C. individua le seguenti classi di intervento:

- a) interventi in area di tessuto edilizio d'interesse storico ambientale o documentario :
  - centro storico (CS)
- b) interventi in area di tessuto edilizio di impianto recente:
  - aree a capacità insediativa esaurita (RE)
  - aree di completamento (RC)
- c) interventi in aree di nuovo impianto:
  - aree per edilizia economico-popolare (PEEP I) e (RN)

**Tali interventi, meglio dettagliati negli articoli successivi, devono ottemperare a quanto prescritto nel Titolo V delle presenti Norme di Attuazione in merito all'idoneità all'utilizzazione urbanistica nelle singole classi di riferimento.**

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari ed alle attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali arti, professioni, mestieri o assimilabili in genere.

~~Circa l'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formate ai sensi della legge 4/26/71 e D.M. 4/8/89 n. 375 definisce le superfici massime di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche in riferimento alle diverse aree comunali.~~

**Nelle aree destinate ad usi residenziali e ammesso l'insediamento delle attività commerciali secondo quanto riportato al precedente art. 6ter.**

**In questo caso la dotazione minima delle aree per attrezzature al servizio dell'insediamento commerciale e soggetta a quanto prescritto dall'art. 21 della LR. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 dell'Allegato A alla D.C.R. 563- 13414/99 e s.m.i.. senza ulteriore p1rescrizione aggiuntiva.**

**Nel caso di intervento all'interno del Centro Storico, la quota parte degli standards non destinati al parcheggio pubblico possono, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere soggetti alla monetizzazione.**

**Nel caso di insediamento di attività di somministrazione alimenti e bevande e necessario reperire il fabbisogno di parcheggi prescritto dalla D.G.R. 85-13268/2010 e determinato secondo quanto riportato nei "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvato dall'Amministrazione Comunale; qualora tale fabbisogno risulti superiore a quanto già richiesto dall'art. 21 della LR. 56/77 s.m.i. e dall'art. 2 della L n. 122/1989, si procederà nel seguente modo: si dovranno reperire dapprima le superfici a parcheggio relative alle ultime due norme citate e, successivamente, determinati i posti mancanti necessari a soddisfare il fabbisogno totale, si dovranno ricavare le relative superfici nell'area privata in cui è ubicato l'esercizio o in aree limitrofe purché fisicamente accessibili al pubblico durante l'orario di apertura dell'esercizio.**

**Ai sensi del c. 5 art. 8 della D.G.R. 85-13268/2010, per gli esercizi di somministrazione da ubicarsi nell'area di programmazione corrispondente all'addensamento A1, il fabbisogno dei posti a parcheggio e monetizzabile a discrezione dell'Amministrazione Comunale; in questo caso i proventi delle monetizzazioni andranno a contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.**

Sono ammesse le attività artigianali di servizio ~~riguardanti la cura della~~ **alla** persona; le altre attività artigianali ~~di servizio~~ purché: non nocive e non moleste solo se in atto. Pure solo se in atto sono ammesse le attività agricole.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino o ad orto o lastricate: in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

Per i fabbricati accessori esistenti o di progetto sono ammesse le destinazioni, strettamente compatibili con quella principale, (abitativa, terziaria, e artigiana o **commerciale**) a cui sono collegate e più specificatamente:

- a) nel caso di destinazione abitativa sono con essa compatibili gli usi per piccoli laboratori familiari (hobbies ecc.) culture in serra di fiori ecc. atelier per arti e professioni, autorimesse per le necessità dirette delle famiglie insediate.
- b) nel caso di destinazione terziaria, **commerciale** o artigianato di servizio sono con esse compatibili piccoli depositi, autorimesse per la necessità diretta degli insediati .

I rustici esistenti nelle zone residenziali (tettoie aperte, ex stalle, fienili, ecc.) individuati a catasto, oppure dal P.R.G.C., o comunque preesistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. (22 febbraio 1982), purché sia presentata adeguata documentazione comprovante l'esistenza, e la regolarità edilizia del fabbricato, chiusi o aperti su uno o più lati, aventi una superficie netta inferiore a 200 mq, possono essere recuperati a scopo residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo.

Il recupero potrà essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da urbanizzazioni primarie e siano reperiti gli spazi a parcheggio privato in quantità non inferiore a mq. 1,00 ogni 10 me. di volume salvo diverse indicazioni previste per le singole aree.

L'intervento sarà ammesso a condizione che la conseguente dotazione aggiuntiva di servizi

pubblici o di uso pubblico per abitante risulti soddisfatta nelle aree appositamente individuate dal P.R.G.C. o in aree diverse accettate dall'Amministrazione sempreché la loro acquisizione avvenga contestualmente agli interventi.

E' ammessa la monetizzazione di dette aree, monetizzazione a precisarsi con delibera del Consiglio Comunale.

Gli interventi di recupero dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvo gli incrementi indispensabili per garantire i minimi di legge relativi alla altezza netta interna dei locali, non superiori complessivamente a ml. 1,00.

Per i rustici aventi superficie netta uguale o superiore a 200 mq. si applicano le disposizioni della Legge Regionale "Norme per il recupero funzionale dei rustici" approvata in data 17 aprile 2003.

Quando un progetto di un intervento edilizio viene giudicato dall'Ufficio Tecnico e/o dalla Commissione Edilizia, di scarsa qualità architettonico-formale e/o ritenuto dissonante con l'ambiente nel quale e collocato, l'Amministrazione Comunale, anche in assenza di specifica norma di tutela, può sottoporre il progetto medesimo al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### **Art. 10 - Tessuto edilizio storico-artistico-ambientale-documentale**

L'area del centro storico e individuata a norma dell'art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

##### **A) Gruppi di edifici nel Centro Storico**

All'interno dell'ambito urbano definito dal P.R.G.C. "Centro Storico" si individuano i seguenti gruppi di edifici:

I. edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

II. edifici vincolati e tutelati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

III. edifici riconoscibili come appartenenti o riconducibili agli schemi topografici dell'originaria trama urbana (ottocentesca di valore documentario) che abbiano conservato o che in essi siano individuabili gli elementi formali e/o strutturali della locale tradizione architettonica (insediamenti ex rurali); tale gruppo costituisce, per la sua consistenza ed espansione, l'habitat, l'identità storico-ambientale-documentale dell'area urbana di più antica formazione, morfologicamente sviluppata all'interno della società contadina ottocentesca mediante tipologie di fabbricati rurali caratterizzati da semplici e sobrie forme architettoniche;

IV. edifici di recente edificazione dissonanti con il tessuto storico o ristrutturati ma privi di valore artistico e/o documentario a causa di interventi che hanno operato trasformazioni sostanziali di carattere formale e/o strutturale.

Viene allegato alle presenti N. di A. come allegato 1 l'elenco degli edifici e manufatti vincolati ex D.Lgs. 42/04 e di quelli individuati dal P.R.G.C. come di interesse storico-artistico ambientale ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 s.m.i..

Gli interventi sugli edifici e manufatti vincolati ex D.Lgs. 42/04 (gruppo I) dovranno avere preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

I progetti relativi ad interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da realizzarsi su

fabbricati appartenenti ai gruppi II ó III e IV, dovranno acquisire il parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. 32/2008.

E' in cartografia individuata un'area agricola a ridosso del Castello e del suo parco, area che viene dichiarata di interesse paesistico ambientale dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) L.R. 56/77 s.m.i. e sulla quale viene apposto vincolo di inedificabilità assoluta al fine di proteggere gli scorci visuali dei precitati beni storico- ambientali.

## **B) Tipi e modalità di intervento**

Nel centro storico si prevede la conservazione o il recupero della tipologia edilizia esistente attraverso il ricorso ai seguenti tipi e modalità di intervento alterativi o coordinati:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro conservativo
- c) risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione totale (demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del fabbricato preesistente)
- f) ampliamento edilizio
- g) sostituzione edilizia (immobili a tipologia o caratterizzazione edilizia incoerente con il tessuto di impianto storico)
- h) ricomposizione del tessuto edilizio (piano di recupero)

Nell'esaminare i progetti, la Commissione Paesaggistica locale, al fine di verificare l'adoneità del tipo di intervento proposto, individuerà il gruppo di appartenenza (I - II - III - IV) sulla base di quanto riportato all'elenco dell'allegato 1 e sulla base di una corretta applicazione degli indirizzi progettuali espressi nel seguito per ogni tipo di intervento.

Gli edifici appartenenti al gruppo II (di interesse storico, artistico ed ambientale individuati come tali dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 - 4° comma, lettera a) L.R. 56/77 s.m.i.), come del resto quelli del gruppo I, saranno soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni del comma 4 lettera a) e comma 8 art. 24 L.R. 56/77 s.m.i. in toto o limitatamente a parti secondo quanto specificato nell'allegato 1 N. di A.

### **a) Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Le opere di manutenzione ordinaria e quelle di manutenzione straordinaria sono quelle definite ai precedenti artt. 7 ter e 7 quater.

Le opere sono ammissibili su ogni tipo di fabbricato.

### **b) Restauro conservativo**

L'intervento di restauro conservativo è da effettuarsi secondo quanto riportato al precedente art. 7 quinquies tenendo presenti le precisazioni e limitazioni di seguito indicate.

Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico architettonico o ambientale ed è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici strutturali formali ed ornamentali dell'opera ed alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Il restauro conservativo riguarda gli edifici individuati nell'elenco degli edifici vincolati ai sensi



del D.Lgs. 42/04 e quelli individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Negli interventi di restauro si dovranno rispettare i seguenti criteri operativi:

- 1) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.  
Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni del degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri generali.  
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, né alterazioni di pendenza delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- 2) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- 3) E' ammessa all'interno l'introduzione di impianti tecnologici e di locali igienici necessari all'uso attuale ma nel rispetto delle limitazioni di cui al punto 1)

**c) Risanamento conservativo**

L'intervento di risanamento conservativo è da effettuarsi secondo quanto riportato al precedente art. 7 quinquies tenendo presenti le precisazioni e limitazioni di seguito indicate.

Negli interventi di risanamento conservativo si dovranno rispettare i seguenti criteri operativi:

- 1) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.  
Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.  
Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.  
Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.  
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- 2) E' ammesso il ripristino e la valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.  
E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora

siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- 3) L'installazione degli impianti igienici tecnologici e relative strutture e volumi tecnici è ammessa solo all'interno dell'edificio e non dovrà produrre alterazioni dei prospetti prospicienti spazi pubblici.

**d) Ristrutturazione edilizia**

L'intervento di ristrutturazione edilizia è da effettuarsi secondo quanto riportato al precedente art. 7 sexies tenendo presenti le precisazioni e limitazioni di seguito indicate.

La ristrutturazione edilizia vuole assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio e pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configura aumenti di superfici e volumi residenziali.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia si dovranno rispettare seguenti criteri operativi:

- 1) consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.  
Non è ammessa la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti (a meno di garantire i minimi di legge relativi alla altezza netta interna dei locali), nonché le quote di imposta e di colmo delle coperture fatto salvo l'allineamento della copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori al ml. 0,60 e/o a quanto stabilito in sede di C.I.E. e di Commissione Locale per il Paesaggio al fine di assicurare il rispetto di parametri dimensionali compatibili con le tipologie locali tradizionali.
- 2) conservazione e valorizzazione dei prospetti.  
Sono ammesse modifiche delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari dei prospetti stessi.
- 3) E' ammessa l'installazione di nuovi impianti e volumi igienico sanitari e/o tecnologici che debbono essere realizzati all'interno dell'edificio.
- 4) Al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati con manufatti caratterizzati da tipologie storico-tradizionali;
- 5) E' consentito il recupero alla residenza, od altra destinazione ammessa, delle parti di fabbricato chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del fabbricato principale di cui fa parte l'originario corpo residenziale (in genere ex stalle, fienili, depositi, sottotetti, ecc.) alle seguenti condizioni:
  - É se gli interventi aggiuntivi non superano il 20% della volumetria residenziale saranno autorizzati con permesso di costruire semplice;
  - É se gli interventi aggiuntivi superano il 20% della volumetria residenziale saranno autorizzati con permesso di costruire convenzionato con cui il richiedente si impegna, sulla base della incrementata capacità insediativa, a dismettere, contestualmente agli interventi, le aree da destinarsi a servizi pubblici o di uso pubblico (nella misura prevista dall'art. 21 della LR.56/77 e s.m.i.) appositamente individuate dal P.R.G.C. od in aree

diverse accettate dall'Amministrazione Comunale, a monetizzare tali aree con l'applicazione di costi derivanti da specifica delibera di C.C.

e) **Ristrutturazione totale (demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del fabbricato preesistente)**

Nei casi in cui, per documentata precarietà delle strutture portanti, grave insalubrità delle murature esistenti, non sia possibile attuare interventi di recupero conservativo, è ammesso l'intervento di ristrutturazione totale, consistente nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti, nel rispetto della ubicazione e della sagoma edilizia e delle tecnologie costruttive con cui è stato realizzato l'edificio.

La demolizione con ricostruzione dei muri perimetrali dei fabbricati esistenti non comporta la soppressione dei diritti di posizione precedentemente acquisiti rispetto alle distanze dai confini e dai fabbricati circostanti sotto la condizione che l'intervento venga assentito e realizzato contestualmente al recupero dell'intero immobile interessato con la medesima dimensione posizione e forma preesistente.

f) **Ampliamento edilizio**

Gli ampliamenti edilizi sono ammessi fino al raggiungimento massimo pari all'indice fondiario di mc. 1,30 mq nella misura in cui non alterano le caratterizzazioni storiche fondamentali in ordine alla giusta collocazione delle parti aggiunte ed in ordine al sostenibile rapporto spaziale tra il costruito e l'area libera (cortile/aia) - vedere la scheda tecnica n° 1 dell'allegato "Indirizzi progettuali".

g) **Sostituzione edilizia**

E' attuabile solamente per gli immobili di classe IV a tipologia o caratterizzazione edilizia incoerente con il tessuto edilizio di impianto storico.

L'intervento di sostituzione edilizia può essere ammesso:

- nel caso di fabbricati di recente edificazione realizzati con materiali e caratteristiche compositive estetico-formali dissonanti con il tessuto edilizio d'impianto storico;
- nel caso di fabbricati che hanno subito interventi di ristrutturazione sostanzialmente trasformativi dell'impianto originario e delle caratteristiche materiche ó estetico - formali ambientalmente incompatibili con il tessuto urbano del Centro Storico;
- nell'ambito di Piani di Recupero di cui al successivo punto delle presenti norme.

Tali interventi dovranno proporre soluzioni progettuali in termini di tecnologie costruttive, di materiali e di composizione architettonica assonanti con il tessuto edilizio di impianto storico.

Dovrà essere rispettato il rapporto massimo di copertura, comprensivo dei bassi fabbricati, di 0.4 mq/mq.

h) **Ricomposizione del tessuto edilizio (piano di recupero)**

Nelle unità di intervento cartograficamente definite nella tavola di P.R.G.C. si dovrà obbligatoriamente procedere, con la formazione di un piano di recupero, alla ricomposizione dell'impianto edilizio, conseguendola (a seconda del valore documentario intrinseco dei fabbricati esistenti) o mediante interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia per i manufatti riconosciuti privi di valore storico documentario o, infine, in relazione ai parametri urbanistico - edilizi di zona, mediante nuovi fabbricati.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere eccezionali e motivati, disciplinati

con strumenti urbanistici esecutivi (piani di recupero) approvati ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 L.R. n. 56/77, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 20/89.

Le nuove costruzioni dovranno essere finalizzate alla ricomposizione delle caratteristiche funzionali e distributive del tessuto edilizio storico documentario ed in genere connesse a contestuali opere di demolizione o sfolto di edifici accessori (pertinenze dismesse o in funzione di impianto rurale) e di aggiunte utilitarie non coeve con gli edifici principali.

Nella formazione dei P.d.R. si dovranno documentare le caratteristiche costitutive degli edifici su cui intervenire al fine di dimostrare la scelta più opportuna dei tipi di intervento previsti in relazione alla conservazione dei valori storico documentari specifici del centro storico.

La volumetria edificabile deve contenersi nel limite della volumetria esistente comprendendovi il volume dei fabbricati rurali o ex rurali (stalle, fienili, depositi) con esclusione delle tettoie non comprese nel corpo principale dell'edificio. Potrà comunque, nel pieno rispetto degli indirizzi progettuali illustrati in allegato, essere raggiunto l'indice di densità fondiaria del C.S. di 1,30 mc./mq.

Particolari prescrizioni relative alle caratteristiche esecutive dei fabbricati quali allineamento di fronti, sagomature ed arretramenti, aperture e materiali delle fronti saranno richieste caso per caso dalla C.I.E. in sede di esame del P.d.R. al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi di trasformazione con il tessuto contiguo, con i criteri di recupero enunciati dalle presenti norme e con le necessità funzionali della trama viaria e dei collegamenti.

L' art. 11 precisa le prescrizioni circa i materiali da impiegare per la composizione delle fronti degli edifici del C.S.

Su qualsiasi edificio del C.S. potrà essere proposto un P.d.R. di libera iniziativa; per la sua accettazione si dovranno tenere comunque presenti i criteri su esposti di rispetto e conservazione dei valori storico documentari specifici del C.S. e lo stesso dovrà essere finalizzato ad una riqualificazione ambientale ottenuta con la ricomposizione del tessuto edilizio storico documentario.

Nelle due aree a ridosso del Castello, sottoposte ad obbligo di Piano di Recupero, individuate con le sigle PR1 e PR2, non è ammessa l'attuazione frazionata di interventi edilizi.

La proposta di Piano di Recupero potrà essere presentata dai proprietari degli immobili e delle aree compresi nella zona di recupero che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno la metà del valore degli immobili interessati.

Sugli edifici esistenti, in assenza di strumento esecutivo, potranno essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento del 20% della volumetria esistente, purché non venga modificata la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto di intervento.

### **Art. 11 - Norme particolari per il Centro Storico**

Nel Centro Storico l'esecuzione delle opere ammesse dal P.R.G.C. è condizionata alla contestuale realizzazione dei seguenti provvedimenti:

a) rimozione di manufatti derivanti da aggiunte utilitarie di impianto non originario o di carattere

superfetativo;

b) i manufatti di copertura dovranno essere in cotto (coppi-tegola canale e tegola di coperta) o tegole in laterizio con profilo a "s" che permetta di creare l'effetto di una copertura tradizionale realizzata in coppi, con passafuori in legno e lattoneria in rame e camini in pietra o in muratura intonacata (con riferimento agli esistenti tradizionali).

Non è ammesso l'uso di materiali non tradizionali (plexiglass, policarbonato, lamiera grecata, ecc...) per la realizzazione di coperture, pensiline e simili;

c) intonaci esterni a calce, colore da determinare a seguito di intervento dell'Ufficio Tecnico Comunale;

c1) i serramenti relativi a qualsiasi apertura dovranno essere in legno naturale o laccato nel rispetto dei colori e dei materiali di finitura delle aperture già esistenti ed originali; le nuove aperture dovranno rispettare gli allineamenti e le dimensioni di quelle esistenti; non sarà ammesso, per i fabbricati residenziali, l'uso di avvolgibili ma unicamente di persiane o semi in legno; eventuali nuove inferriate dovranno riprendere materiali e disegni analoghi alle esistenti d'epoca; le porte dei box dovranno essere in legno o se previste in ferro dovranno essere rivestite esternamente in legno;

c2) i marciapiedi, su strade pubbliche o vicoli, dovranno essere realizzati esclusivamente con cordoli in pietra di Lusema e pavimentazione con lastre in pietra a spacco naturale o con cubetti, se non ne esistono già nella stessa via; potranno essere realizzati con altri materiali solo in presenza di marciapiedi limitrofi già esistenti per essere con quelli in armonia, per tipo e forma, e previo parere della Commissione Igienico Edilizia;

d) zoccolatura in pietra a spacco o alla martellina in elementi di altezza pari alla zoccolatura esistente più prossimo o di altezza max di cm. 60;

e) i nuovi balconi, se ritenuti ammissibili dalla C.I.E. dovranno essere realizzati in pietra a vista oppure in cemento armato di spessore max di cm15 con mensola in pietra o in cemento lavorato; le ringhiere saranno in ferro o in legno lavorati in foggia tradizionale;

f) le recinzioni nuove non potranno essere costruite con elementi prefabbricati od altri non tradizionali;

g) in sede di presentazione di progetto si dovranno indicare i materiali adottati all'esterno del fabbricato e la loro congruenza sarà vagliata dalla C.I.E.

h) i box auto dovranno essere realizzati all'interno di fabbricati o tettoie esistenti oppure nel sottosuolo (all'interno o all'esterno della sagoma del fabbricato).

Nell'impossibilità di reperire detti spazi è consentita la realizzazione di n. 2 box auto per unità abitativa e/o unità commerciale, per un massimo di mq. 40 di Slp, anche all'esterno dei fabbricati preesistenti per l'adeguamento alla dotazione minima di legge pari a 1 mq di parcheggio privato ogni 10 mc. di volume residenziale, ma non inferiore a 1 posto auto, di dimensione minima m. 2,50 x m. 5,00, funzionale per ogni unità abitativa (dotazione minima da dimostrare in fase di presentazione della pratica edilizia) senza verifica dell'indice di densità fondiaria con le caratteristiche costruttive previste nel C.S., rispondenti ad un corretto inserimento ambientale

(così come definito nel Regolamento Edilizio e relative N.T.A.) e con altezza max non superiore a 2,50 ml. alla gronda e 3,80 ml. al colmo, copertura ad una o due falde.

Sono vietati i box prefabbricati o in lamiera e la costruzione dovrà, a giudizio insindacabile della C.I.E. e C.L.P., avere un'armonia di rapporto con l'ambiente circostante (vedere scheda n. 1 dell'allegato "Indirizzi progettuali").

Nel caso in cui le dimensioni del fondo e/o la configurazione planimetrica dell'insediamento fossero tali da rendere ambientalmente inaccettabile l'inserimento di nuovi corpi aggiunti, la realizzazione di posti auto potrà avvenire in superficie eventualmente protetti da strutture leggere di sostegno per piante arrampicanti (tipo pergola);

i) gli abbaini potranno essere realizzati unicamente con tipologia e materiali tradizionali secondo gli indirizzi progettuali previsti nel Regolamento Edilizio e relative Norme di Attuazione approvate dall'Amministrazione Comunale. La superficie aeroilluminante necessaria per l'abitabilità dei locali potrà essere raggiunta con l'inserimento di lucernari a raso.

In linea generale gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni congruenti con quelli degli edifici storicamente realizzatisi.

Si richiama quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i. per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e rispetto dei valori ambientali.

Per gli interventi previsti nel Centro Storico si richiama il rispetto degli adempimenti precisati nella L.R. 20/89 "Norme in materia di tutela dei beni culturali, ambientali, paesistici."

**In conformità a quanto definito dalla DCC n. 20 del 07/04/2014, viene concesso il trasferimento di una cubatura pari a 500 mc sul lotto inserito in area CS e insistente sul foglio di mappa n. 16 mappali 386-390-550-552.**

## **Art. 12 - Tessuto edilizio recente**

In relazione alla classificazione del precedente art. 9 di P.R.G.C. distingue e nomina nel tessuto edilizio di epoca recente:

- 1) aree a capacità insediativa esaurita (RE)
- 2) aree di completamento (RC)

## **Art. 13 - Area a capacità insediativa esaurita (aree RE)**

Sono aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente.

In tali aree il P.R.G.C. propone una più elevata qualità dell'ambiente mediante il miglioramento della viabilità nonché la individuazione di aree verdi e di pubblico servizio.

1. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi interventi che non comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente, e cioè:
  - a) allacciamento ai pubblici servizi;
  - b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
  - c) ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti distributivi interni alle singole unità immobiliari;
  - d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A;
  - f) ampliamenti una-tantum di edifici esistenti unibifamiliari che non comportino aumento del volume superiore al 20% del volume esistente; gli interventi devono essere realizzati in

soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e nel rispetto delle sue caratteristiche formali, non possono costituire una nuova unità abitativa e devono essere rispettate le distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici.

Sono comunque: sempre ammessi ampliamenti per 150 mc indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito sempre ad abitazione unifamiliare;

g) integrazione di volumi a destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza, con costruzioni di altezza non eccedente i mt. 2,50 in gronda e mt. 3,80 al colmo, con il limite massimo di rapporto di copertura sul lotto stabilito nell'ultimo comma del presente punto.

Nell'impossibilità di verificare detto rapporto di copertura, è consentita la realizzazione di massimo n. 2 box auto per unità abitativa, per l'adeguamento alla dotazione minima di legge pari a 1 mq di parcheggio privato ogni 10 mc di volume residenziale e non inferiore a 1 posto auto, di dimensione minima m. 2,50 x m. 5,00, funzionale per ogni unità abitativa (dotazione minima da dimostrare in fase di presentazione della pratica edilizia).

Tali costruzioni dovranno inoltre avere le seguenti caratteristiche:

- armonia con l'ambiente circostante a giudizio insindacabile della C.I.E.
- siano staccati dal fabbricato a cui sono asserviti di almeno ml. 2,50.

h) restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, ampliamento nei limiti di cui alla lettera f) di edifici esistenti ai fini dell'adeguamento degli stessi all'attività non abitativa ma con essa compatibile.

i) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente alla formazione di verande ricavate in logge o balconi preesistenti.

Le verande devono rispettare i requisiti igienici delle abitazioni preesistenti con divieto assoluto di costruzione di nuovi locali funzionalmente distinti ed occludenti quelli retrostanti: esse possono concorrere alla protezione delle facciate dalle intemperie e/o migliorare la resistenza termica delle parti finestrate. E' fatto divieto di eseguire tamponature murarie.

I casi su esposti a) - i) sono concedibili senza verifica dell'indice di densità fondiaria dell'area; si dovrà però sempre comunque verificare il rapporto di copertura che non potrà essere superiore al 40% dell'area di proprietà compresi i volumi a destinazione accessoria esistenti od in progetto.

Gli ampliamenti previsti nel presente punto 1) devono essere concessi solo a seguito di riscontrata carenza di volumi esistenti riutilizzabili.

2. Ogni altro intervento all'infuori di quelli elencati al punto precedente dovrà avvenire nel limite dell'indice di densità fondiaria, rapporto di copertura ed H previsti nella tabella sinottica dell'area stessa:

Tali interventi potranno essere previsti:

- in aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamenti; in quest'ultimo caso gli stessi parametri urbanistici dovranno risultare rispettati nelle aree superstiti asservite agli edifici esistenti
- in aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole o per demolizione dei relativi edifici esistenti
- negli ampliamenti di edifici esistenti, ampliamenti eccedenti le quantità di cui

alla lettera f) o come volume a destinazione accessoria mancante delle caratteristiche di cui al punto g).

3. Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici residenziali, dovranno essere previsti in misura non superiore alle quantità preesistenti e nei limiti comunque di i.f. = 1,5 mc./mq.; R.C. = 40%; H = 11ml.

4. Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 del precedente articolo sono ammessi con titolo edilizio abilitativo semplice, ad eccezione degli interventi in aree a p.e.c. cartograficamente definite dal P.R.G.C.; gli interventi di cui al punto 3 sono ammessi soltanto con permesso di costruire convenzionato.

5. E' altresì consentito il recupero alla residenza od altra destinazione ammessa, delle parti di fabbricato ex rurale chiuse o aperte facenti parte del corpo principale dell'edificio residenziale (in genere ex stalle, fienili, depositi, sottotetti alti, ecc....). Tali interventi non potranno comunque superare il 20% della volumetria residenziale esistente e saranno autorizzati con concessione semplice.

Saranno invece autorizzati con permesso di costruire convenzionato gli interventi riferiti a complessi edilizi dimensionalmente significativi o caratterizzati da complessità operativa.

Gli interventi di recupero alla residenza ottenuti nelle parti di fabbricato ex rurali chiuse o aperte facenti parte del corpo principale volumetricamente superiori al limite del 20%, verranno autorizzati con verifica dell'aumento della capacità insediativa conseguente; l'intervento sarà ammesso a condizione che la conseguente dotazione aggiuntiva di servizi pubblici o di uso pubblico per abitante, risulti soddisfatta nelle aree appositamente individuate dal P.R.G.C. E' ammessa la monetizzazione di dette aree, monetizzazione a precisarsi con delibera del C.C.

Non sono più ammessi gli interventi di cui alla lettera f) del precedente punto 1 e del 2° comma del precedente punto 5 nel caso di ampliamento già eseguito a norma dell'art. 9 lettera d) legge n. 10/ 1977.

In eccedenza agli indici di zona, ai fini di un adeguamento funzionale, viene concesso un ampliamento di superficie massima pari a 27 mq di Sul al fabbricato inserito in area RE1, avente destinazione commerciale e insistente sul foglio di mappa n. 5 p.lla n. 153.

**In conformità a quanto definito dalla DCC n. 20 del 07/04/2014, sull'edificio identificato a catasto con foglio 6 mappali 1372 e ricadente in zona residenziale RC.5, si ammette, in aggiunta alle destinazioni ammesse, la destinazione di struttura per il commiato.**

#### **Art. 14 - Aree di completamento (aree R.C)**

Tale classificazione identifica di norma aree già strutturate a tessuto edilizio generalmente di epoca recente con porzioni residenziali di suolo, parzialmente inedificate o sotto utilizzate.

In tali porzioni di suolo inedificato sono ammessi interventi di completamento edilizio nei limiti dei valori parametrici di densità fondiaria, superficie coperta e destinazione d'uso espressi nella tabella sinottica di ogni singola area.

Non comporta aumento della capacità insediativa residenziale la costruzione di volumi a



destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza (autorimesse e locali deposito), con costruzioni di altezza non eccedente i mt. 2,50 in gronda e mt. 3,80 al colmo, con il limite massimo di rapporto di copertura sul lotto del 40%.

La previsione del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con titolo edilizio abilitativo semplice fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi ove cartograficamente definito nelle tavole di piano oppure con specifiche deliberazioni consiliari motivate, come espresso al 2° comma art. 32 L.R. 56/77 s.m.i.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione della variante n°4 sono ammessi gli interventi di cui all'articolo precedente punti 1-2-3-5 con le precisazioni e la limitazione riportata al punto 4. Nelle aree RC con obbligo di P.E.C. consentita la monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria per le quote in eccedenza a quelle destinate a parcheggio e a verde che devono essere realizzate in loco.

**In conformità a quanto definito dalla DCC n. 46 del 25/09/2014, sulla porzione di area RC.4 identificata a catasto con catasto con foglio 7 mappale 49, si ammette la monetizzazione dei servizi.**

~~L'intervento di nuova edificabilità previsto in area RG I dovrà prevedere adeguate difese spondali in corrispondenza del Rio Margrato. All'immobile così edificato ed esistente alla data di adozione del preliminare della variante n° 9 al P.R.G.C., adibito ad attività economiche, viene data la possibilità, tramite redazione di Permesso di Costruire convenzionato, di effettuare l'intervento di ampliamento edilizio unicamente per potenziare la volumetria delle attività insediate a parità di superficie coperta fine ad un indice fondiario massimo pari a If = 1.55 mc/mq. La destinazione residenziale non sarà ammessa salvo che per una sola unità abitativa, di superficie utile lorda massima pari a mq. 100, da destinare ad alloggio per custode o proprietario.~~

~~In caso di attuazione dell'intervento di ampliamento edilizio viene richiesto:~~

~~–l'individuazione, all'interno dell'area fondiaria, della superficie adibita a parcheggio private nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione;~~  
~~–la dismissione delle aree da destinare a servizi per una superficie complessiva pari al 20% della 8UL esistente ed in progetto; in alternativa alla cessione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere applicate l'istituto della monetizzazione, nel case in cui le suddette aree, o una loro parte, siano ritenute non necessarie all'organica attuazione del progetto urbanistico edilizio in relazione all'ambito territoriale interessato dall'intervento.~~

#### **Art. 14bis - Aree di nuovo impianto (RN)**

Sono aree inedificate adiacenti al tessuto edilizio ed a infrastrutture esistenti.

Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio è subordinato a P.E.C. ad attuazione delle aree a servizi o infrastrutture in esse: previsti.

La localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna veicolare e pedonale, può subire variazioni in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo che proponga organiche soluzioni alternative in coerenza con la situazione urbanistica adiacente.

Nelle aree di nuovo impianto in cui sono previste in cartografia aree a servizi non è consentita la

monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria definite dall'art.21 L.R. n°56/77.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi sono fissate nelle tabelle di zona.

L'intervento di nuova costruzione previsto nell'area RN5 e soggetto alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, dovrà tenere conto, dal punto di vista acustico, della vicinanza con l'area industriale IR3; il P.E.C. dovrà quindi:

- essere supportato da adeguato studio di clima acustico sia in riferimento all'intera zona di intervento sia nel dettaglio, per ogni singolo edificio;
- prevedere una predisposizione planivolumetrica tale da rendere minimo il livello sonoro in facciata degli edifici a prescindere dalla classificazione acustica di ogni singolo lotto di intervento.

L'attuazione dell'intervento di nuova costruzione nell'area RN5 è ammessa anche attraverso la redazione di più S.U.E. qualora questi siano preceduti dalla progettazione unitaria, di iniziativa pubblica o privata, approvata con Delibera di Consiglio Comunale, riguardante sia gli elementi infrastrutturali che interessano l'intera area (viabilità e opere di urbanizzazione primaria) sia la localizzazione e quantificazione delle aree per servizi pubblici e dei lotti fondiari; qualora la progettazione unitaria sia proposta da privati, questi devono rappresentare almeno i 3/5 dell'intera proprietà dell'area interessata.

Non comporta aumento della capacità insediativa residenziale la costruzione di volumi a destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza (autorimesse e locali deposito), con costruzioni di altezza non eccedente i mt. 2,50 in gronda e mt. 3,80 al colmo, con il limite massimo di rapporto di copertura sul lotto del 40%.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della variante n°4 sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 13 punto 1 lett. a-b-c-d-f.

E' inoltre ammessa l'integrazione di volumi a destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza, con costruzioni di altezza non eccedente i mt. 2,50 in gronda e mt. 3,80 al colmo, entro il limite massimo degli indici di area così come prescritti dalla rispettiva tabella.

#### **Art. 15 - Tessuto edilizio di nuovo impianto: aree per edilizia economico-popolare**

Tale classificazione comprende aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni cartograficamente precisate dal P.R.G.C. e dallo strumento esecutivo di iniziativa pubblica cui l'intervento è subordinato.

Tali aree di nuovo impianto si limitano ad una sola area sulla quale gli interventi di edilizia convenzionata ed agevolata si sviluppano sulla base di un s.u.e. di iniziativa pubblica già approvato, disciplinato dai valori parametrici urbanistici ed edilizi fissati nella tabella sinottica relativa.

#### **Art. 16 - Altezze**

Nel centro storico l'altezza degli edifici esistenti conservati mediante operazioni di cui alle lettere a),b),c),d) dell'art.13 della Legge Regionale n. 56/77 sarà di norma equivalente a quella preesistente fatto salvo l'allineamento della copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a ml. 1,00 e/o a quanto motivatamente stabilito in sede di titolo edilizio abilitativo.

Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili l'altezza max. non

potrà superare l'altezza del più elevato degli edifici circostanti di carattere storico-artistico: in mancanza di questi la H max è di ml. 9,50 con un max di 2 piani f.t. più un piano sottotetto.

In ogni altra area residenziale sia in assenza che in presenza di P.E.C. l'altezza max è indicata nelle tavole sinottiche relative a ciascuna area sempre che siano rispettate le distanze tra fabbricati più avanti prescritte e che il prospetto verso via non sia di altezza maggiore di 1,5 volte la larghezza della strada.

Circa l'altezza interna dei locali si prescrive:

In applicazione del D.M. 5/7/1975 negli interventi nuova costruzione, o di conservazione del patrimonio esistente ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in mt. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in mt. 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente, compresi i locali ad uso commerciale attivi alla data di adozione delle presenti norme.

Nel caso di trasformazione d'uso o recupero alla funzione commerciale di locali situati al piano terreno, questi debbono avere un'altezza minima di mt. 2,70; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto. Se il soffitto è a volta la misura minima al centro volta non potrà essere inferiore a ml. 2,90; per eventuali altri piani soprastanti al terreno si applicano i disposti del precedente capoverso.

I locali ad uso commerciale di nuova costruzione dovranno avere invece un'altezza interna minima da pavimento a soffitto di ml. 3,20.

I locali sottotetto di nuova costruzione a copertura inclinata potranno essere abitabili, a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) Pendenza delle falde non superiore ai 27°;
- 2) Linea di imposta esterna delle falde non superiore a ml. 1,00 misurata a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio di locale abitabile non mansardato in riferimento alle murature principali perimetrali che caratterizzano la sagoma del fabbricato;
- 3) Locali ad uso abitazione (cucina, soggiorno, camere, studio):  
Éabbiano altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda di ogni locale, non meno di ml. 2,70 e altezza della parete minima non sia meno di ml. 1,70 in caso di tetto non orizzontale;  
Édispongano di una superficie finestrata pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento di ogni singolo locale;
- 4) Locali di servizio (corridoi, disimpegni, lavanderie, spogliatoi, cabine armadio) e locali ad uso accessori (bagno, posto cottura, veranda, tavernetta):  
Éabbiano altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda di ogni locale, non meno di ml. 2,40 e altezza della parete minima non sia meno di ml. 1,60 in caso di tetto non orizzontale;  
Éle stanze da bagno, se aerate naturalmente, dispongano di una superficie finestrata pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento, con un minio di mq. 0,50 .
- 5) Vincolo degli spazi quali pertinenze accessorie alle unità abitative sottostanti, che dovrà risultare sul titolo edilizio abilitativo, e dagli atti di accatastamento o variazione da prodursi al Comune dopo la fine dei lavori.

E' sempre ammessa, anche in eccedenza agli indici riportati in tabella e ai soli fini residenziali, l'utilizzazione del sottotetto degli edifici esistenti; detta utilizzazione deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni della L.R. n° 21/98 se le dimensioni geometriche del sottotetto, restando inalterate, lo consentono.

Nel caso in cui l'adeguamento dei sottotetti non possa essere reso conforme a dette altezze questi ultimi possono essere utilizzati solo per destinazioni accessorie, quali locali di sgombero e per ripostiglio ad uso delle unità abitative, ovvero per la manutenzione della copertura.

Gli interventi su sottotetti esistenti o di nuova costruzione per ricavarne locali uso sgombero e ripostiglio, tassativamente non abitabili, possono venire autorizzati senza costituire volumetria, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) Pendenza delle falde non superiore ai 27°;
- 2) Linea di imposta esterna delle falde non superiore a ml. 1,00 misurata a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio di locale abitabile non mansardato in riferimento alle murature principali perimetrali che caratterizzano la sagoma del fabbricato;
- 3) Rapporto globale tra superficie finestrata (da verificarsi sulle aperture presenti sulle falde, sulle pareti verticali e sugli abbaini) e superficie di pavimento non superiore a 1/16;
- 4) Assenza di balconi o terrazzi;
- 5) Vincolo degli spazi quali pertinenze accessorie alle unità abitative sottostanti, che dovrà risultare sul titolo edilizio abilitativo, e dagli atti di accatastamento o variazione da prodursi al Comune dopo la fine dei lavori.

## **Art. 17 - Distanze e parcheggi privati**

### **A) Distanze tra fabbricati**

Tra parete finestrata e parete di edificio antistante anche non finestrata, è prescritta una distanza minima assoluta di m. 10,00.

Nelle aree RN, tra pareti finestrate di edifici antistanti, è altresì prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto qualora questo risulti di un'altezza maggiore di m.10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze computate ai sensi del precedente periodo risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di S.U.E. con previsioni planovolumetriche.

La distanza minima tra gli spigoli di due fabbricati non in aderenza non può essere inferiore a m. 5,00.

Se non in aderenza, la distanza minima tra un fabbricato ed un basso fabbricato non può essere inferiore a m. 3,00 tra gli spigoli e m. 5,00 tra le due pareti; quest'ultima dimensione può essere ridotta a m. 3,00 esclusivamente per le parti di confrontanza che non prevedono

finestre nel fabbricato principale.

Negli interventi comportanti la sopraelevazione superiore a m. 0.30, anche della sola copertura, sono prescritte le distanze minime di legge riportate ai precedenti punti del presente articolo.

### **B) Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà**

Ogni intervento edificatorio dovrà essere eseguito ad una distanza dal confine di proprietà pari alla meta dell'altezza in fronte del fabbricato costruendo ferma restando la distanza minima di m. 5,00.

Le distanze minime prescritte tra fabbricati al precedente sottotitolo A) dovrà essere sempre osservata anche quando sull'area confinante sia già presente un fabbricato che, rispetto al confine di proprietà, si trovi ad una distanza inferiore a quella prescritta.

Sono ammesse, con il consenso scritto della proprietà confinante, distanze dal confine di proprietà inferiori a m. 5,00 ma tali da rispettare le norme afferenti le distanze tra pareti finestrate.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso in cui la proprietà dell'area contigua abbia già costruito a confine. In questo caso l'edificazione è ammessa in corrispondenza del solo spessore della manica esistente mentre maniche di spessore maggiore potranno essere ammesse esclusivamente con il consenso scritto della proprietà confinante.

Quando un fabbricato è costruito su confine, la proprietà contigua può edificare in adiacenza anche per un'altezza superiore, purché all'interno dello spessore di manica del fabbricato esistente.

In presenza di accordo scritto, fabbricati interessanti più proprietà contigue possono essere costruiti in aderenza sui confini con l'obiettivo di dare luogo ad un unico fabbricato.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione nell'ambito della Ristrutturazione Edilizia e Sostituzione Edilizia è ammessa la ricostruzione a confine nel caso di fabbricato demolito già posto a confine; la parte della ricostruzione posta a confine deve occupare quella che fu del fabbricato demolito.

E' ammessa l'edificazione a confine di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o a locali accessori all'attività principale. **In caso di lotti confinanti posti a diversi livelli di altezza per l'edificazione a confine occorre l'assenso dei confinanti.**

I locali seminterrati ex art. 15 comma 2 del Regolamento Edilizio comunale, emergenti per più di m. 0,40 rispetto alla quota di livello della proprietà confinante, potranno essere realizzati a confine solo in presenza di accordo scritto tra le proprietà interessate; in caso contrario, detti locali seminterrati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non inferiore a m. 1,50.

Ai fini della distanza del confine di proprietà, le prescrizioni precedenti escludono i balconi fino ad una sporgenza massima di m. 1,50; sono peraltro incluse strutture non aggettanti quali porticati, terrazzi sostenuti da pilastri, ecc.

### **C) Distanze dei fabbricati dalle strade pubbliche o private di uso pubblico**

All'interno del centro abitato (come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 285/ 1992 e s.m.i.), in assenza di prescrizioni attinenti la singola area urbanistica o di specifica indicazione grafica nelle tavole cartografiche di P.R.G.C., la nuova edificazione, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade urbane devono rispettare una distanza minima di m. 5,00 dal marciapiede (esistente od in progetto) oppure l'allineamento di fabbricati esistenti sul lotto adiacente o sul lotto di intervento. In ogni caso l'Amministrazione Comunale può discrezionalmente imporre distanze diverse per motivi di maggior coerenza ambientale con il contiguo tessuto urbano o per necessità funzionali della trama viaria (allargamenti di sedi carrabili o pedonali, formazione di parcheggi o aree di manovra, ecc.) o per motivi di sicurezza stradale.

All'interno delle aree di espansione, di trasformazione o di completamento situate fuori dal centro abitato (come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 285/ 1992 e s.m.i.) le distanze dal ciglio stradale per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti sono, nel rispetto del disposto dell'art. 26 commi 3 e 5 del D.P.R. 495/1992, le seguenti:

- m. 10 per le strade di tipo C;
- nessun limite per le strade di tipo F.

Fuori dal centro abitato (come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 285/1992 e s.m.i.) e dalle aree di espansione, trasformazione o completamento la cartografia di P.R.G.C. indica le fasce di rispetto della viabilità stradale; in assenza di specifica indicazione grafica, fuori dai centri abitati, le distanze dal ciglio stradale per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti sono, nel rispetto del disposto dell'art. 26 comma 2 del D.P.R. 495/1992, le seguenti:

- m. 30 per le strade di tipo C;
- m. 10 per le strade di tipo F.

#### **D) Parcheggi privati**

Salvo diversa indicazione riferita a singole aree, l'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione per uso residenziale, è subordinata alla disponibilità di mq. 1,00 di parcheggio privato ogni 10 mc. di volume (V).

#### **Art. 17bis -Manufatti accessori alla residenza**

La realizzazione in superficie di manufatti accessori alla residenza (deposito attrezzi da giardino, serre, gazebi ed assimilabili) è consentita, in eccedenza ai limiti di edificabilità di zona, nelle seguenti condizioni:

- nella misura massima di 1 manufatto per ogni lotto fondiario;
- previo ottenimento del titolo edilizio abilitativo;
- su tutto il territorio comunale, ad esclusione del Centro Storico, purché l'area sulla quale insistono appartenga, alla data di approvazione del progetto preliminare di variante n° 10 al vigente P.R.G.C., ad una particella catastale di stretta pertinenza di edifici residenziali esistenti;
- **la costruzione di manufatti da giardino quali forni, barbecue e gazebo, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, non può prospettare su spazi pubblici, essi dovranno essere accessibili**

**esclusivamente da spazi privati. Se il manufatto da giardino è precario e amovibile, pertanto se è rimovibile senza demolizioni ed ha carattere temporaneo e risulta essere aperto sui 4 lati, l'opera è esente da autorizzazioni.**

I manufatti devono, inoltre, avere le seguenti caratteristiche:

- superficie complessiva non eccedente gli 8 mq. per unità immobiliare;
- non devono emergere per più di m. 2,50 (estradosso solaio di copertura o linea di imposta esterna della falda o falde: di copertura) dalla linea di spiccato;
- copertura a falde, se separate fisicamente dagli edifici od affiancate ad edifici con copertura a falde;
- materiali utilizzati analoghi e comunque esteticamente compatibili con quelli dell'edificio principale (e sempre ,escluso l'uso di materiali di recupero).

### **CAPO III° - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI**

#### **Art. 18 - Classi di investimento e sottoclassi di destinazione**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sugli immobili destinati dal P.R.G.C. ad attività produttive avvengono nell'ambito delle seguenti classi di intervento:

- É interventi in "aree di riordino e completamento infrastrutturale" (IR)
- É interventi in "impianti esistenti e confermati" (IC)
- É interventi in "aree di nuovo impianto" (IN)
- É interventi in "impianti in sede impropria da rilocalizzare" (II)

Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso qui avanti elencate.

**Tali interventi, meglio dettagliati negli articoli successivi, devono ottemperare a quanto prescritto nel Titolo V delle presenti Norme di Attuazione in merito all'idoneità alla utilizzazione urbanistica nelle singole classi di riferimento.**

Gli immobili destinati dal P.R.G.C. ad attività produttiva si distinguono nelle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:

- É impianti industriali o artigianali di produzione (I)
- É impianti artigianali di servizio (A)
- É impianti terziari (T): attività commerciali (c) direzionali (d), ricettive (r), ricreative (ri)

#### **Art. 19 - Condizioni preliminari all'intervento**

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sugli immobili a destinazione produttiva consentiti dal P.R.G.C. e subordinati a permesso di costruire convenzionato e/o a P.E.C. sono ammissibili quando:

- esistano per precedente cessione e siano fruibili oppure vengano costituite le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature di servizio degli insediamenti produttivi:

- a) negli interventi in "aree di riordino e completamento infrastrutturale " (IR) nella misura del 20% della superficie fondiaria;
- b) negli interventi in aree ad "impianti esistenti e confermati" (IC) con destinazione d'uso industriale od artigianale di produzione, nella misura del 10% della superficie fondiaria;
- c) negli interventi in aree ad "impianti esistenti e confermati con destinazione terziaria commerciale ICT (c), ricreativa ICT (ri) nella misura dello 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% riservata a parcheggio;
- d) negli interventi in aree "di nuovo impianto" (IN) nella misura del 20% della superficie territoriale.

Il dimensionamento delle aree anzidette a cedersi deve essere riferito all'intero insediamento produttivo nei seguenti casi:

- É interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti il risanamento igienico e funzionale;
- É interventi di nuova edificazione ivi compreso l'ampliamento e/o la sopraelevazione di edifici esistenti;
- É interventi di ristrutturazione urbanistica ;
- É variazione di destinazione d'uso.

Nel caso di riuso di edifici in tutto o in parte inutilizzati il dimensionamento va riferito alla parte soggetta al riuso ed alla superficie fondiaria ad essa asservita.

**Nel caso di insediamento di attività commerciale al dettaglio, qualora si configuri un intervento di sostituzione edilizia o di nuovo impianto, la dotazione minima delle aree destinate ad attrezzature di servizio all'insediamento è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% riservata a parcheggio pubblico. Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici così come richiesti nella dotazione minima riportata all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. in attuazione del D.Lgs. 114/98.**

**Nel caso di insediamento di attività di somministrazione alimenti e bevande è necessario reperire il fabbisogno di parcheggi prescritto dalla 85-13268/2010 e determinato secondo quanto riportato nei "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvato dall'Amministrazione Comunale; qualora tale fabbisogno risulti superiore a quanto già richiesto dall'art. 21 della LR. 56/77 s.m.i. e dall'art. 2 della L. n. 122/1989, si procederà nel seguente modo: si dovranno reperire dapprima le superfici a parcheggio relative alle ultime due norme citate e, successivamente, determinati i posti mancanti necessari a soddisfare il fabbisogno totale, si dovranno ricavare le relative superfici nell'area privata in cui è ubicato l'esercizio o in aree limitrofe purché fisicamente accessibili al pubblico durante l'orario di apertura dell'esercizio.**

Non si farà luogo alla cessione di aree per attrezzature di servizio, nel caso di impianti in attività



per interventi di ristrutturazione non eccedenti il risanamento igienico e funzionale e per ampliamenti costituiti da infrastrutture impiantistiche tecniche, tecnologiche od ecologiche interessanti le lavorazioni degli impianti produttivi, interventi tutti concedibili con titolo edilizio abilitativo semplice.

Le dotazioni minime delle aree destinate ad attrezzature di servizio dovranno riguardare i sedimi e gli spazi vincolati dal P.R.G.C. negli ambiti di appartenenza dell'area o di stretta adiacenza agli interventi richiesti.

Ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione le dotazioni minime di aree per attrezzature di servizio potranno essere monetizzate secondo modalità da definire con deliberazione consiliare.

In nessun caso però le superfici monetizzate concorreranno al calcolo delle superfici utili utilizzabili.

## **Art. 20 - Classificazione delle aree per intervento**

### **1. Interventi in "aree di riordino e completamento infrastrutturale " (IR1), (IR2), (IR3).**

Le aree di riordino e di completamento infrastrutturale sono individuate nel P.R.G.C. con la simbologia IR.

In tali aree sono compresi insediamenti industriali o artigianali di produzione da mantenere, ristrutturare o ampliare previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità delle infrastrutture ed attrezzature; in dette aree possono essere ricavati ulteriori lotti per insediamenti industriali od artigianali di produzione aggiuntivi.

Nelle aree IR la previsione di P.R.G.C. si attua:

É con semplice titolo edilizio abilitativo per le costruzioni relative ad impianti in attività nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non eccedenti il risanamento igienico e funzionale e per gli ampliamenti limitati ad infrastrutture impiantistiche, tecniche, tecnologiche ed ecologiche, per costruzioni relative ad impianti in attività nel caso di ristrutturazione che eccedono il risanamento igienico e funzionale o che comportino l'aumento di unità locali o per ampliamenti concedibili "una tantum" ad impianti esistenti limitati:

1) al 7% della superficie coperta esistente alla data di approvazione della presente variante per insediamenti aventi una superficie coperta fino a 7000 mq.

2) al 4% della superficie coperta esistente alla data di approvazione della presente variante per insediamenti aventi una superficie coperta oltre 7000 mq.

É con strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) nel caso di ampliamenti, eccedenti il tipo e la quantità previsti nelle voci che precedono, di nuove costruzioni e di ristrutturazione urbanistica .

Gli interventi sono consentiti per un rapporto di copertura (inteso come rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria) max di 0,55 mq./mq. e fino al massimo di un indice di utilizzazione fondiaria di mq./mq. 0,70 inteso tale indice come rapporto tra la superficie utile lorda e la superficie fondiaria dell'insediamento.

Per gli interventi di nuova edificazione previsti sull'area IR1/a la capacità edificatoria complessiva massima e pari a mq. 4.880,15 di superficie coperta e mq. 6.211,10 di S.U.L..

Lo strumento urbanistico esecutivo da redigersi per gli interventi di nuova edificazione da attuarsi sull'area IR1/a dovranno prevedere :

- É la realizzazione del tratto riportato in cartografia della strada vicinale detta Orba;
- É la realizzazione della recinzione ad una distanza minima di mt. 10 dalla recinzione dei lotti già edificati situati al di là del tratto della strada vicinale delle Rettane, in modo tale da consentire un futuro ampliamento della sede stradale in oggetto.

## **2. Interventi su aree ad "impianti esistenti e confermati" (IC)**

Il P.R.G.C. individua con la simbologia IC le aree e gli impianti produttivi esistenti e di cui si conforma la localizzazione e destinazione industriale o artigianale di produzione (IC), artigianale di servizio (ICA), terziaria (ICT) che può essere commerciale (c), direzionale (d), ricettiva (r), ricreativa (ri).

La previsione di P.R.G.C. nelle aree IC e nelle aree ICAI, ICT (ri), ICT (c) si attua:

É con semplice titolo edilizio abilitativo nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non eccedenti il risanamento igienico funzionale e per gli ampliamenti limitati ad infrastrutture impiantistiche tecniche tecnologiche ed ecologiche per ristrutturazioni che eccedono il risanamento igienico e funzionale o che comportino l'aumento di unità locali o per ampliamenti, concepibili "una tantum", ad impianti esistenti, limitati:

- 1) al 7% della superficie coperta esistente alla data di approvazione della presente variante per insediamenti aventi una superficie coperta fino a 7000 mq.
- 2) al 4% della superficie coperta esistente alla data di approvazione della presente variante per insediamenti aventi una superficie coperta oltre 7000 mq.

É con strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) nel caso di ampliamenti, eccedenti il tipo e la quantità previsti nelle voci che precedono, di nuove costruzioni e di ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di interventi che richiedano la redazione di P.E.C. dovranno essere verificati i parametri di legge relativamente alle aree destinate alle attrezzature di servizio (standards) alle diverse funzioni previste; il loro reperimento è oggetto di specifica convenzione. In alternativa alla cessione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere applicato l'istituto della monetizzazione, nel caso in cui le suddette aree, o una loro parte, siano ritenute non necessarie all'organica attuazione del progetto urbanistico-edilizio in relazione all'ambito territoriale

interessato dall'intervento.

Salvo diverse indicazioni riportate di seguito, in dette aree gli interventi sono consentiti per un rapporto di copertura max di 0,55 mq./mq. ed un indice di utilizzazione fondiaria max di 0,70 mq./mq.

Nell'area ICT(r)1 è consentito l'intervento di ampliamento fino al raggiungimento di un rapporto di copertura max di 0,45 mq/mq ed un indice di utilizzazione territoriale max di 0,52 mq/mq. Con l'intervento di aumento della Sul dovranno essere verificati:

- É i parametri di legge relativamente alle aree destinate alle attrezzature di servizio (standards) alle diverse funzioni previste nell'ampliamento (il loro reperimento è oggetto di specifica convenzione);
- É il reperimento, all'interno dell'area fondiaria, di una superficie di 1,2 mq ogni 10 mc. di costruzione (esistente + ampliamento) da destinarsi a parcheggio privato (L. 122/89).

**Nell'area ICT(c)3 l'indice di utilizzazione fondiaria è pari all'esistente.**

**All'immobile ricadente sul foglio catastale n° 4 p.IIa 468 esistente alla data di adozione del preliminare della variante n° 9 al P.R.G.C., adibito ad attività economiche, viene data la possibilità, tramite redazione di Permesso di Costruire convenzionato, di effettuare l'intervento di ampliamento edilizio unicamente per potenziare la volumetria delle attività insediate a parità di superficie coperta fino ad un indice fondiario massimo pari a  $I_f = 1.55$  mc/mq. La destinazione residenziale non sarà ammessa salvo che per una sola unità abitativa, di superficie utile lorda massima pari a mq. 100, da destinare ad alloggio per custode o proprietario.**

**In caso di attuazione dell'intervento di ampliamento edilizio consentito viene richiesto:**

- l'individuazione, all'interno dell'area fondiaria, della superficie adibita a parcheggio privato nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- la dismissione delle aree da destinare a servizi per una superficie complessiva ~~pari al 20% della SUL esistente e in progetto~~ **minima pari all'80% della superficie lorda di pavimento prevista in progetto in accordo a quanto prescritto all'art. 21 della L.R. 56/77; in alternativa alla cessione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere applicato l'istituto della monetizzazione, nel caso in cui le suddette aree, o una loro parte, siano ritenute non necessarie all'organica attuazione del progetto urbanistico-edilizio in relazione all'ambito territoriale interessato dall' intervento.**

Gli impianti artigianali di servizio (ICA2 - ICA12) o terziari (ICT) esistenti in aree residenziali (escluso il C.S.) o in aree IR dovranno sottostare alle prescrizioni ed ai parametri urbanistici ed edilizi dell'area di appartenenza.

Gli impianti artigianali di servizio (ICA13 - ICA15) esistenti nel centro storico avranno come intervento max concesso la ristrutturazione di tipo A per adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti a condizione che non sia apposto sul fabbricato vincolo di tutela (ai sensi leggi 29/6/39 n. 1497 o 1/6/39 n. 1089) o vincolo specifico dal P.R.G.C. come bene ambientale da salvaguardare dichiarato nell'apposita tavola nel qual caso il max intervento è il restauro e risanamento conservativo .

Le modalità operative per un volontario trasferimento di tali impianti in zona propria e per il conseguente riuso a residenza degli immobili rilasciati dovranno essere sottoposti a convenzione a norma dell'art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. e previsti in un piano di recupero con indice di densità edilizia fondiaria max di mc./mq. 1,50.

Nel caso di riuso dell'area resa libera dall'impianto ICA8, il piano di recupero dovrà rispettare i seguenti parametri edificatori:

- indice di densità territoriale  $I_t = 1,50$  mc/mq;
- rapporto di copertura max  $R_c = 0,45$  mq/mq.

La convenzione dei piani di recupero, stipulata ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77, disciplinerà la cessione e/o la monetizzazione di aree da destinarsi a servizi pubblici (verde e parcheggi) da individuarsi in sede di progetto nella misura complessiva di 25 mq per abitante insediato nonché le modalità, i requisiti ed i tempi di realizzazione degli interventi. In alternativa alla cessione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere applicato l'istituto della monetizzazione, nel caso in cui le suddette aree, o una loro parte, siano ritenute non necessarie all'organica attuazione del progetto urbanistico-edilizio in relazione all'ambito territoriale interessato dall'intervento. Nel piano di recupero dovrà inoltre essere rintracciata la superficie di 1.2 mq ogni 10 mc di costruzione da destinarsi a parcheggio privato (L. 122/89).

La convenzione dell'eventuale piano di recupero dell'area resa libera dall'impianto ICA8 dovrà, inoltre, prevedere il miglioramento del tracciato di immissione delle acque del Canale Sacchetto nel Rio Margrato.

Gli impianti terziari esistenti in centro storico si atterranno alle prescrizioni ed ai parametri urbanistici del centro storico.

Per gli impianti terziari esistenti in area agricola l'intervento max concesso è la ristrutturazione di tipo B per adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti stessi con ampliamento limitato al 20% della S.U.L. esistente.

### **3. Interventi in "aree di nuovo impianto" (INA)**

Il P.R.G.C. individua due limitate aree di nuovo impianto a destinazione artigianato di servizio ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C.) per il completamento dell'impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni cartograficamente definite dal P.R.G.C.

Gli interventi in dette aree, salvo quanto precisato di seguito per singole aree, sono consentiti fino ad un rapporto di copertura di mq./mq. 0,50 e fino ad un indice max di utilizzazione fondiaria di mq./mq. 1,00 e con i parametri edilizi espressi nella tabella sinottica relativa.

Nell'area INA3 è consentito l'intervento di nuova costruzione per un rapporto di copertura max di 0,40 mq/mq ed un indice di utilizzazione territoriale max di 0,40 mq/mq. L'intervento di nuova edificazione è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e l'atto unilaterale d'obbligo dovrà prevedere.

- la cessione in loco di aree da dismettersi a viabilità (pista ciclopedonale ed eventuale potenziamento strada esistente);
- la cessione in loco di aree da dismettere e destinare a servizi pubblici da individuarsi in sede di progetto nella misura minima del 20% della St.

Su tale area potranno essere insediate esclusivamente attività di artigianato che non risultino moleste o nocive per l'attività umana nella salvaguardia del livello di qualità ambientale proprio delle aree residenziali adiacenti o prossime.

Non potranno comunque essere insediate attività di deposito, recupero e/o trattamento di rifiuti in genere.

Ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio abilitativo dovrà essere prodotta una "valutazione previsionale di impatto acustico" relativa alle attività insediande, ai sensi dell'art. 8 della "Legge Quadro sull'inquinamento acustico" n. 447 del 26/10/1995, dell'art. 3 della Legge Regionale 25 ottobre 2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e della D.G.R. 2 febbraio 2004 n. 9-11616 "Criteri per la redazione della documentazione di impatto acustico".

#### **4. Interventi su aree di "impianti esistenti da rilocalizzare"**

Il P.R.G.C. individua con la simbologia II gli impianti che sono da rilocalizzare (nelle aree destinate all'esercizio di tale attività) perché in posizione impropria in contrasto con le previsioni di P.R.G.C.

Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili rilasciati dovranno essere assoggettate a convenzione a norma dell'art. 53 L.R. n. 56/77. e s.m.i. ed assoggettati a p.e.c. se in area residenziale con interventi nei limiti previsti dall'art. 13 punto 3) o assoggettati a piano di recupero se in centro storico con interventi nei limiti previsti dall'art. 10 lettera g.

L'intervento in area II 1 dovrà sottostare alle prescrizioni di cui all'art. 11 bis per la parte di fabbricato vincolata in cartografia e per il muro di cinta adiacente il tratto di viabilità in progetto.

**Nell'area II3 gli interventi consentiti sugli edifici esistenti non devono eccedere la manutenzione straordinaria. E' consentito lo svolgimento ed il mantenimento delle attività già in atto alla data di adozione del progetto preliminare della variante strutturale al vigente P.R.G.C. ma non è consentito l'insediamento di alcuna nuova attività produttiva/economica. Le modalità operative per il trasferimento dell'attività e per il conseguente riutilizzo dell'area saranno oggetto di specifico accordo con l'Amministrazione Comunale e di opportuna variante allo strumento urbanistico generale.**

### **Art. 21 - Classificazione delle aree per destinazione**

#### **1. Impianti industriali o artigianali di produzione**

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali o artigianali di produzione, sia in area "di riordino e completamento" sia in area di "impianti esistenti e confermati", gli edifici sono adibiti ai seguenti usi **salvo diversa indicazione riportata per ogni singola area nella relativa tabella:**

- a) produzione e immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva. Commercializzazione dei semi-lavorati industriali o dei beni prodotti dall'industria insediata.

Sono comunque ammessi edifici per:

- b) amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,30 x mq. di superficie utile lorda destinata all'attività ~~di cui alla lettera a)~~ **principale;**
- c) abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio, per unità locali aventi una superficie utile lorda destinata alle attività **principali** ~~di cui alle lettere a) e b)~~ inferiore ai 2.000 mq. con un massimo di 2 unità alloggio per unità locali aventi superficie utile lorda superiore ai 2.000 mq;
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione o funzionali agli impianti, formati anche quali unità a se stanti;
- e) ~~artigianato di servizio e commercio limitatamente ai beni prodotti e complementari al servizio fornito~~ **commercio al dettaglio;**

**f) commercio all'ingrosso.**

## 2. Impianti d'artigianato di servizio

Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali di servizio (sia area di "nuovo impianto" che area di "impianti esistenti e confermati") gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- É ~~artigianato di servizio e commercio limitatamente ai beni prodotti e complementari al servizio fornito;~~
- É **commercio al dettaglio;**
- É **commercio all'ingrosso;**
- É abitazione limitatamente ad una unità alloggio per impianto. In ogni caso la superficie utile lorda destinata ad attività artigianale in ogni intervento non potrà essere inferiore alla superficie utile lorda destinata all'abitazione;
- É attività di carattere fisico, fisico-sportivo e/o riabilitativo di tipo specializzato associati o non ad attività per il tempo libero.

## 3. Impianti terziari

Nelle aree destinate ad impianti terziari (aree tutte di "impianti esistenti e confermati") gli

edifici sono adibiti **principalmente** ai seguenti usi:

É attività commerciali (c)

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

É commercio all'ingrosso ed al dettaglio;

É magazzini, uffici e residenza, quest'ultima in misura necessaria alla custodia e gestione nel limite di una unità alloggio per impianto.

É attività direzionali (d)

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

É servizi pubblici e privati, attività amministrative e professionali;

É è ammessa la residenza nel limite di una unità alloggio per impianto.

É attività ricettive (r)

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

É attrezzature alberghiere e ristoratrici

É residenza a carattere permanente nella misura necessaria alla gestione degli impianti e comunque nel limite massimo di due unità alloggio per ogni impianto

É attività ricreative (ri)

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

É impianti ricreativi, associativi, culturali, ecc.

É residenza a carattere permanente nel limite di una unità alloggio per ogni impianto.

**L'insediamento di strutture destinate al commercio al dettaglio e consentito nelle modalità riportate al precedente art. 6ter.**

## **Art. 22 - Altezze e distanze**

La massima altezza (H) prevista nei fabbricati destinati ad impianti produttivi in area IR o IC viene consentita in ml. 14,00 e limitata a ml. 7,50 e a 2 piani nelle aree ICA1 , INA, ICT (ri), ICT (c).

Le altezze massime sopradette sono riferite ai capannoni e non alle torri di lavorazione e tecnologiche per le quali non sussistono tali limiti.

Le costruzioni dovranno distare non meno di ml. 10,00 dal ciglio stradale salvo maggiori distanze risultanti dalle tavole del P.R.G.C.; in assenza di indicazioni cartografiche specifiche, fuori dal centro abitato (come delimitato dall'art. 4 del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs. 30.04.1992, n. 285) ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili, la minima distanza dal confine con le strade vicinali (locali) da rispettare nelle nuove costruzioni è fissato in ml. 5,00.

Le distanze dai confini del lotto dovranno essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 6,00.

Le distanze di nuovi fabbricati deve essere almeno di ml. 12,00 tra edifici di proprietà diversa salvo accordi tra confinanti per costruzioni in aderenza, a condizione che l'edificio risultante a parere insindacabile della C.I.E. abbia una sua unitarietà architettonica.

### **Art. 23 - Opere in aree attigue a strade provinciali**

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle strade provinciali od in manutenzione alla provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detto Ente per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e tra loro distanziate, dagli assi stradali provinciali.

### **Art. 24 - Tutela del verde**

Ove indicato nelle tavole di progetto del P.R.G.C. e laddove precisato dal Comune in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo è fatto obbligo di provvedere alla formazione di fasce alberate con piantumazione di essenze concordate con il Comune o di provvedere al mantenimento e riordino di aree boscate, esistenti.

All'interno delle singole proprietà la superficie minima da destinare a verde e piantumazioni è del 10% della superficie fondiaria.

Tali adempimenti sono assolti:

É contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal P.R.G.C.

É in esecuzione di ordinanza del Sindaco negli altri casi.

### **Art. 25 - Parcheggi privati**

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

É per attività industriali o artigianali di produzione o artigianale di servizio mq. 10 per ogni addetto;

É per attività terziarie ricreative mq. 7 di parcheggio per mq. di superficie utile lorda;

É per attività direzionali e commerciali o terziarie in genere mq. 1,00 di parcheggio per ogni 10 mc. di costruzione calcolati questi ultimi relativamente alla cubatura destinata alle predette attività.

Le superfici di cui sopra debbono essere reperite o all'interno delle costruzioni, o nelle aree libere all'interno dell'insediamento o all'esterno delle recinzioni in area di proprietà dell'insediamento non gravata da vincolo a servizio.

### **Art. 26 - Impianti di rifornimento energetico**

Il P.R.G.C. individua le aree impegnate dagli impianti esistenti di rifornimento energetico.



Essi impianti comprendono:

- 1) il deposito per la distribuzione: di carburanti o altre sostanze combustibili;
- 2) le attività di manutenzione ed assistenza dei veicoli per non più di 150 mq. di S.U.L. se di nuova formazione; la superficie utile lorda in atto o l'ampliamento della stessa fino a 150 mq. di S.U.L. per gli impianti esistenti.

Fatte salve le disposizioni regionali regolanti la materia della pianificazione ed assetto degli impianti in oggetto si richiama in quanto applicabile il 3° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 s.m.i. che prevede a titolo precario la possibilità di installazione di tali impianti in fascia di rispetto.

#### **Art. 27 - Autorizzazione Regionale all'insediamento industriale e commerciale**

~~A norma del 5° comma dell'art. 26 della L.R. 56177 s.m.i., il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione in conformità delle direttive del Piano di sviluppo Regionale e del Piano territoriale~~

~~Per quanto riguarda il rilascio delle concessioni edilizie relative ad insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore ai 4.000 mq., si richiamano i disposti dell'art. 26, comma 6 7 8 9 10 della L.R. 56177 s.m.i. che si intendono integralmente riportati.~~

### **CAPO IV° - AREE AD USO AGRICOLO**

#### **Art. 28 - Destinazione ed ambito normativo**

Le aree ad uso agricolo sono propriamente destinate all'attività agro-silvo-pastorale.

In tali aree il P.R.G.C. norma al fine di un corretto uso delle risorse naturali, ambientali, produttive e dei sistemi infrastrutturali esistenti:

- É le condizioni di ammissibilità ed i requisiti di titolarità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- É le destinazioni d'uso proprie ed ammesse degli immobili;
- É l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi di trasformazione edilizia;
- É le prescrizioni per opere ed impianti di particolare natura.

#### **Art. 29 - Condizioni di ammissibilità agli interventi edificatori e requisiti di titolarità degli stessi**

Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per gli interventi edificatori nelle aree destinate ad attività agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma art. 25 L.R.

56/77 s.m.i.;

- c) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) le sanzioni, oltre a quelle dell'art. 69 L.R. 56/77 e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun titolo edilizio abilitativo.

I requisiti di titolarità agli interventi edificatori, sono stabiliti nell'art. seguente in riferimento alla destinazione d'uso delle singole opere ed alla loro consistenza fermo restando che chiunque ha titolo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, edifici ed infrastrutture.

### **Art. 30 - Destinazioni d'uso specifiche degli interventi ammessi sul territorio ad uso agricolo, parametri urbanistici e loro applicazione**

Sul territorio ad uso agricolo sono ammessi gli interventi qui elencati e più avanti disciplinati con le specifiche destinazioni d'uso:

1. abitazioni rurali di nuova costruzione
  - 1.1 recupero di abitazioni rurali esistenti
  - 1.2 recupero di abitazioni esistenti per residenza civile permanente
2. attrezzature per l'allevamento zootecnico di nuova costruzione
  - 2.1 recupero di attrezzature esistenti per l'allevamento zootecnico
3. fabbricati rurali di servizio di nuova costruzione
  - 3.1 recupero di fabbricati rurali di servizio esistenti
4. serre fisse di nuova costruzione
5. fabbricati rurali specializzati di nuova costruzione
6. pozzi e laghi per uso irriguo

7. attrezzature sportive
8. agriturismo
9. depositi ed accumuli di materiali inerti
10. deposito rifiuti solidi urbani e speciali

**Tali interventi, meglio dettagliati negli articoli successivi, devono ottemperare a quanto prescritto nel Titolo V delle presenti Norme di Attuazione in merito all'idoneità all'utilizzazione urbanistica nelle singole classi di riferimento.**

#### 1. ABITAZIONI RURALI IN NUOVA COSTRUZIONE

Nelle aree agricole, fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, è ammessa esclusivamente l'edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo in ragione delle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- |   |  |
|---|--|
| a) terreni a colture protette in serre fisse:   | mc. 0,06 x mq.   |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:  | mc. 0,05 x mq.   |
| c) e) terreni a colture legnose specializzate:  | mc. 0,03 x mq.   |
| d) terreni a seminativo o a prato permanente:   | mc. 0,02 x mq.   |
| e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:<br>non più di cinque ettari per azienda | mc. 0,01 x mq.   |
| f) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:                       | mc. 0,001 x mq. per abitante non superiori a 500 mc. per ogni azienda. |

In ogni caso le cubature per la residenza rurale al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare 1.500 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui ai punti 2,3,4 e 5 del presente articolo anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 10.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di titolo edilizio abilitativo, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del presente articolo, non è ammesso tra le aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in

pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture, di cui al numero 5 del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Il titolo edilizio abilitativo per gli interventi di residenza rurale ammessi può essere conseguita dai seguenti soggetti.

- a) imprenditori agricoli ai sensi della Legge 9/5/75 n. 153 e 10/5/76 n. 352 e delle Leggi regionali 12/5/75 n. 27 e 23/8/82 n. 18 anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, per l'esclusivo uso, degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- c) i proprietari coltivatori diretti;
- d) gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 L.R. 12/ 10/78 n. 63 e s.m.i. ed ai sensi dell'art. 25 lettera m) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

#### 1.1. RECUPERO DI ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

Sono ammessi interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni rurali esistenti consistenti in opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione di unità immobiliari già destinate all'abitazione rurale con possibilità di ampliamento "una tantum" della superficie utile lorda in misura non superiore al 50% della superficie utile lorda preesistente.

Ampliamenti superiori al 50% dovranno rispettare gli indici e le condizioni specificate al precedente punto 1 presente articolo.

E' consentito inoltre attuare interventi di recupero alla residenza in quelle parti di fabbricato rurale non residenziale chiuse o aperte, coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere ex stalle, fienili, depositi, ecc...) anche in supero ai limiti già esposti nel comma precedente.

Il recupero delle strutture rurali esistenti deve essere prioritario ed alterativo a qualunque ampliamento ex novo di detti fabbricati esistenti.

Titolarità degli interventi "una tantum" i soggetti di cui alle lettere a) b) c) d) punto 1 presente articolo previo impegno trascritto nei registri della proprietà immobiliare a non trasferire per la durata di anni 20 se non a soggetti addetti al settore agricolo, la proprietà immobiliare.

#### 1.2. RECUPERO DI ABITAZIONI ESISTENTI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE

La costruzione di nuove abitazioni per residenza civile permanente non è ammessa sul territorio agricolo.

Sono invece ammessi interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni civili esistenti uni o bifamiliari consistenti in opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione di unità immobiliari già destinate all'abitazione con possibilità di ampliamento "una tantum" non superiore al 20% del volume esistente, 150 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale; gli interventi devono essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e nel rispetto delle sue caratteristiche formali, non possono costituire una nuova unità abitativa e devono essere rispettate le distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici.

E' consentito inoltre attuare interventi di recupero alla residenza in quelle parti di fabbricato

ex rurale non residenziale chiuse o aperte, coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere ex stalle, fienili, depositi, ecc...) anche in supero ai limiti già esposti nel comma precedente.

Si precisa inoltre che il recupero delle strutture ex rurali esistenti deve essere prioritario ed alternativo a qualunque ampliamento ex novo di detti fabbricati esistenti.

Titolarità degli interventi:

- soggetti risultanti residenti nel Comune o che intendono risiedervi.

Agli stessi soggetti sopracitati potrà essere inoltre concessa la costruzione dei bassi fabbricati uso autorimessa privata nel numero massimo di due posti macchina per unità immobiliare.

## 2. ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE PER L'ALLEVAMENTO ZOOTECNICO

Per attrezzature ed impianti per l'allevamento zootecnico si intendono nuovi edifici per la stabulazione e le infrastrutture relative, la sostituzione edilizia degli impianti esistenti o l'ampliamento degli stessi impianti in misura superiore al 30% della superficie utile lorda esistente.

Si introduce nella destinazione di attrezzature zootecniche la distinzione tra allevamenti aziendali ed allevamenti industriali intensivi.

Si considerano allevamenti aziendali quelli in cui il rapporto tra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà affitto o altro titolo reale di godimento e facenti capo all'azienda agricola non superi il valore di 30 ql. per ettaro; si considerano invece allevamenti industriali intensivi quelli che superano il predetto valore.

Per gli allevamenti aziendali valgono i seguenti parametri:

- nessun limite di superficie utile lorda o di rapporto di copertura
- distanza minima dall'abitazione conduttore: ml. 10
- distanza minima dall'abitazione di terzi: ml. 20
- distanza minima dal confine delle zone residenziali: ml. 150
- distanza minima dall'abitazione di terzi portata a ml. 200 per gli allevamenti suinicoli, avicoli o altri allevamenti inquinanti o molesti.

Per gli allevamenti industriali intensivi valgono i seguenti parametri:

- nessun limite di superficie lorda
- rapporto di copertura massimo mq./mq. 0,30 riferito alla superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per l'allevamento zootecnico e comprensivo di tutte le superfici edificate.

Non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

- distanza minima dai confini ml. 10
- distanza minima dall'abitazione del conduttore ml. 10
- distanza minima dall'abitazione di terzi ml. 100
- distanza minima dal confine delle zone residenziali: ml. 150
- distanza minima dall'abitazione di terzi portata a ml. 1000 per gli allevamenti suinicoli, avicoli o altri allevamenti inquinanti o molesti; nel caso in cui l'azienda dimostri (già in fase

progettuale) l'attuazione di misure efficaci ad evitare la dispersione di odori molesti oltre i propri confini (anche attraverso uno studio sulla direzione dei venti dominanti che evidenzia i bersagli ed individui le azioni per minimizzare l'impatto delle emissioni odorogene), la produzione di rumore e il contenimento della dispersione degli insetti, tale distanza potrà essere ridotta a m. 400.

- distanza minima dalle altre zone abitabili ml. 1000 per gli allevamenti suinicoli, avicoli o altri allevamenti inquinanti o molesti.
- è ammessa la realizzazione di una abitazione di superficie utile lorda non superiore a mq. 150 ed in pari misura la realizzazione di uffici.

Titolarità degli interventi:

- soggetti di cui alle lettere a) b) c) d) punto 1 del presente articolo

Per entrambe le tipologie di allevamento deve comunque essere rispettato quanto prescritto al paragrafo 6.5 dell'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" nonché di tutti gli eventuali regolamenti in materia di requisiti igienicosanitari emanati dagli Enti locali (comune, ispettorato del lavoro, asl, ecc.).

Si richiamano integralmente le Linee guida sugli Allevamenti suinicoli e Avicoli emanate dalla Direzione Sanita - Settore Promozione della Salute e Interventi di Prevenzione Individuale e Collettiva della Regione Piemonte.

## 2.1. RECUPERO DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO ZOOTECNICO

Sono ammessi interventi di recupero, igienico funzionale di attrezzature ed impianti esistenti per l'allevamento zootecnico, consistenti nella manutenzione, risanamento e ristrutturazione degli impianti con possibilità d'ampliamento della superficie utile lorda in misura non superiore al 30% della s.u.1. preesistente.

Parametri per gli allevamenti aziendali:

- nessun limite di superficie utile lorda
- distanza dall'abitazione del conduttore: --
- distanza minima dall'abitazione di terzi: ml. 20
- distanza minima dal confine delle zone residenziali: ml. 150
- distanza dall'abitazione di terzi portata a ml. 200 per gli allevamenti suinicoli, avicoli o altri allevamenti inquinanti.

Parametri per gli allevamenti industriali intensivi:

- distanza minima dai confini: ml. 5,00
- distanza minima dall'abitazione del conduttore : ml. 10
- distanza minima dall'abitazione di terzi: ml. 20, portata a ml. 1.000 per gli allevamenti suinicoli, avicoli o altri allevamenti inquinanti
- distanza minima dal confine delle zone residenziali: ml. 150
- distanza minima dalle altre zone abitabili ml. 1.000 per gli allevamenti suinicoli, avicoli o altri allevamenti inquinanti o molesti
- rapporto di copertura massimo mq./mq. 0,35 riferito alla superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per l'allevamento zootecnico e comprensivo di tutte le superfici edificate

Titolarità degli interventi:

- soggetti di cui alle lettere a) b) c) d) punto 1 del presente articolo
- proprietari dei fondi, esclusivamente per il mutamento di destinazione d'uso in artigianale non produttiva (depositi di materiali, non inquinanti). Tale mutamento di destinazione è consentito unicamente qualora sia cessato lo svolgimento dell'attività agricola nell'azienda. Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e con corresponsione del contributo concessorio di cui all'art. 3 della Legge 10/ 1977.

Per entrambe le tipologie di allevamento deve comunque essere rispettato quanto prescritto al paragrafo 6.5 dell'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" nonché di tutti gli eventuali regolamenti in materia di requisiti igienicosanitari emanati dagli Enti locali (comune, ispettorato del lavoro, asl, ecc.).

Si richiamano integralmente le Linee guida sugli Allevamenti suinicoli e Avicoli emanate dalla Direzione Sanita - Settore Promozione della Salute e Interventi di Prevenzione Individuale e Collettiva della Regione Piemonte.

### 3. FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO DI NUOVA COSTRUZIONE

Per nuova costruzione di fabbricati rurali di servizio funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata si intende: costruzione ex novo di impianti uso fienili, depositi per mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricoveri per allevamenti di animali domestici per auto-consumo ecc; sostituzione edilizia degli impianti esistenti; ampliamento degli stessi in misura superiore al 30% della s.u.1. esistente.

Valgono i seguenti parametri per le nuove costruzioni;

- nessun limite di superficie utile lorda
- rapporto di copertura max 0,33 mq./mq. riferito alla superficie del fondo e comprensivo di tutte le superfici edificate
- distanza minima dal confine delle zone residenziali: ml. 150.

Titolarità degli interventi:

- soggetti di cui alle lettere a) b) c) d) punto 1 del presente articolo
- proprietari dei fondi, per la realizzazione di manufatti ad esclusivo uso di ricovero per attrezzi e piccole macchine agricole in misura non superiore a 15 mq. di superficie utile netta per non più di un manufatto per fondo coltivato. Detti manufatti dovranno avere copertura in cotto a una o due falde, murature perimetrali intonacate e altezza in gronda non superiore a ml. 2,50. Non è ammessa la costruzione di tettoie e/o pensiline e non è ammessa la costruzione di più di due manufatti contigui.

#### 3.1. RECUPERO DI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO

Sono ammessi interventi di recupero igienico e funzionale di fabbricati rurali di servizio esistenti, interventi consistenti in opere di manutenzione risanamento e ristrutturazione degli

impianti con possibilità d'ampliamento della superficie utile lorda in misura non superiore al 30% della S.U.L. preesistente.

Parametri:

- nessun limite di superficie utile lorda o di rapporto di copertura.

Titolarità degli interventi:

- i soggetti di cui alle lettere a) b) c) d) punto 1 del presente articolo
- proprietari dei fondi, esclusivamente per il mutamento di destinazione d'uso in artigianale non produttiva (depositi di materiali, non inquinanti). Tale mutamento di destinazione è consentito unicamente qualora sia cessato lo svolgimento dell'attività agricola nell'azienda. Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e con corresponsione del contributo concessorio di cui all'art. 3 della Legge 10/ 1977.

#### 4. SERRE FISSE DI NUOVA COSTRUZIONE

Parametri:

- rapporto di copertura massimo 0,60 mq./mq. dell'area asservita

E' richiesto atto d'impegno di cui al primo comma dell'art. 29 per il mantenimento della destinazione d'uso specifica.

Titolarità degli interventi: soggetti di qualunque categoria purchè in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari.

#### 5. FABBRICATI RURALI SPECIALIZZATI DI NUOVA COSTRUZIONE

Si intendono per tali:

5.1 Le strutture tecniche e tecnologiche specializzate destinate alla lavorazione, trasformazione o conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali dell'azienda agricola singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici, magazzini di derrate, ecc...)

5.2 Le strutture tecniche o tecnologiche destinate alla raccolta, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione del prodotto agricoli, zootecnici e forestali al servizio del territorio agricolo e delle aziende ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola od associata.

Parametri:

per i fabbricati 5.1.

- nessun limite di superficie utile lorda o di rapporto di copertura



- titolarità degli interventi: soggetti di cui alle lettere a) b) c) d) punto 1 del presente articolo, proprietari dei fondi o chi ne abbia il titolo.

per i fabbricati 5.2.

- rapporto di copertura max 0,33 mq./mq; utilizzazione fondiaria max 0,60 mq./mq. sul fondo asservito
- titolarità degli interventi: soggetti di cui alle lettere a) b) c) d) punto 1 del presente articolo, proprietari dei fondi o chi ne abbia il titolo.

E' ammessa l'abitazione per personale di custodia limitatamente ad una unita alloggio per impianto inclusa in un'unica struttura con l'impianto stesso.

Le concessioni sono rilasciate previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'insediamento previsto e ove se ne preveda l'adeguamento contestuale alle opere relative all'insediamento.

Sui fabbricati rurali specializzati esistenti in area impropria (Consorzio Agrario) è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Le modalità operative per un volontario trasferimento in zona propria e per il conseguente riuso a residenza degli immobili rilasciati dovrà essere sottoposto a convenzione a norma dell'art. 53 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e previsto in un p.e.c. con intervento nei limiti prescritti dall'art. 13.3.

## 6. FORMAZIONE DI POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO

Si richiamano i disposti della L.R. n. 56/77 e s.m.i. all'art. 56 commi 5-6- e 7.

## 7. ATTREZZATURE SPORTIVE

Sono ammessi interventi di costruzione di attrezzature sportive (campi tennis, bocce, golf, ecc.) ad utilizzazione privata dei soggetti singoli od associati di cui alle lettere a) b) c) punto 1 del presente articolo e dei soggetti di qualunque categoria.

## 8. AGRITURISMO

Nelle aree agricole è consentita l'attività di agriturismo conformemente alle disposizioni e ai limiti posti dalla L.R. 23/03/95 n° 38 e dalle rimanenti norme di settore.

I parametri urbanistici ed edilizi saranno quelli della zona E nel rispetto della capacità ricettiva fissata dalla normativa regionale. Il titolo edilizio abilitativo è rilasciato previo impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni, ai soggetti di cui alle lett. a),b),c),d) punto 1 del presente articolo.

## 9. DEPOSITIED ACCUMULI DI MATERIALI INERTI

Nell 'area extraagricola delimitata a tratteggio in cartografia ed individuata con il simbolo Dm è consentito, a carattere temporaneo, il deposito di materiali inerti purché adeguatamente nascosti da siepi o quinte alberate.

**L'attività esercitata sui terreni individuati al catasto sul Foglio n. 19 p.lle 50, 51 e 52 è soggetta alle prescrizioni di cui alla Determinazione del Dirigente del**

**Servizio Valutazione Impatto Ambientale n° 55-41293/2012 del 22/10/2012 il cui documento viene allegato alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.**

Nell'area di deposito è ammessa la realizzazione di tettoie a carattere amovibile e temporaneo o piccoli manufatti per ricovero attrezzi e macchinari necessari alla movimentazione dei materiali medesimi nella misura massima consentita di 25 mq di superficie coperta ogni 1000 mq di area delimitata.

Per i parametri edilizi (H,Ds-Dc-Df) valgono quelli della zona E circostante.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula di atto di impegno (approvato dall'Amministrazione Comunale) che preveda la rimozione dei manufatti temporanei nei tempi stabiliti nell'atto autorizzativo e le relative sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'autorizzazione allo scarico dovrà essere oggetto di tutti gli studi geologici previsti dalle vigenti normative in merito ai depositi di inerti.

Nell'area agricola di proprietà comunale, individuata con apposito retino in cartografia, è consentito all'Amministrazione Pubblica, a carattere temporaneo, il deposito di materiali inerti (ghiaia, pozzetti, chiusini, ecc.) utili ai lavori di manutenzione e costruzione di opere di urbanizzazione, purché adeguatamente nascosti da siepi o quinte alberate.

Nell'area di deposito è ammessa la realizzazione di tettoie a carattere amovibile e temporaneo o piccoli manufatti per ricovero attrezzi e macchinari necessari alla movimentazione dei materiali medesimi, nella misura massima consentita di 25 mq di superficie coperta ogni 1000 mq di area delimitata.

Per i parametri edilizi (H,Ds-Dc-Df) valgono quelli della zona E circostante.

Lo scarico dovrà essere oggetto di tutti gli studi geologici previsti dalle vigenti normative in merito ai depositi di inerti.

## 10. DEPOSITO RIFIUTI SOLIDI URBANI E SPECIALI

Nell'area agricola delimitata a tratteggio in cartografia ed individuata con il simbolo DR è consentito, a carattere temporaneo, il deposito di rifiuti solidi urbani e speciali purché non pericolosi ai sensi dell'art 7 del D.Lgs. n. 22 del 05/02/ 1997 e s.m.i.

Il deposito deve essere recintato e quindi adeguatamente nascosto da siepi o quinte alberate; la recinzione sarà costituita da zoccolo in cls con soprastante rete metallica.

Nell'area a deposito è ammessa la realizzazione di tettoie a carattere amovibile e temporaneo, piccoli manufatti per ricovero macchinari e la sosta di macchinari necessari al deposito e alla movimentazione dei rifiuti.

Per i parametri edilizi (H, Ds-Dc-Df) valgono quelli della zona E circostante.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula di atto di impegno (approvato dall'Amministrazione Comunale) che preveda la rimozione dei manufatti temporanei nei tempi stabiliti nell'atto autorizzativo e le relative sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Considerata l'attività svolta, una volta cessata, si dovrà provvedere, ai sensi delle vigenti normative in materia, ad un'analisi preliminare del sito atta a verificare la necessità di un'eventuale procedura di bonifica.

### **Art. 31- Altezze e distanze**

La massima altezza prevista nei fabbricati di abitazione rurale viene consentita in ml. 7,50 (2 piani f.t.) misurata dal terreno sistemato circostante fino all'intradosso del solaio coprente l'ultimo piano abitabile.

Tale terreno circostante non potrà comunque essere più alto di ml. 1,00 rispetto alla quota della strada di accesso pubblica o privata.

L'altezza massima sopraddetta e riferita agli edifici d'abitazione, alle attrezzature per l'allevamento zootecnico, ai fabbricati rurali di servizio; non è riferita ai fabbricati rurali specializzati, alle torri tecnologiche, silos od altri volumi tecnici per i quali non sussiste tale limite.

In difetto di indicazione specifica del P.R.G.C. e con l'eccezione dei due nuclei rurali (assimilati alle aree residenziali), le costruzioni dovranno rispettare le distanze dal ciglio stradale previste dal D.I. 1/4/68 n. 1404 per quanto riguarda le strade comunali e provinciali e la distanza di ml. 5,00 per le strade vicinali. Nelle strade vicinali non letterate le costruzioni dovranno consentire un passaggio di larghezza minima di ml. 8,00.

Salvo diverse disposizioni previste dalla presente normativa in relazione ai tipi di intervento sul territorio agricolo si dovrà rispettare una distanza dai confini pari a  $\frac{1}{2}$  della massima altezza edificata con un minimo di ml. 5,00.

~~È ammessa la edificazione in fregio al confine tra spazi privati nel caso di:~~

~~É ——— nuove costruzioni conformi a previsione di una convenzione tra privati trascritta nei registri immobiliari che dia luogo ad una realizzazione architettonica compiuta a parere dell'Amministrazione;~~

~~É ——— nuova costruzione in aderenza a muro di fabbricato esistente purché ne risulti a parere dell'Amministrazione un corretto inserimento edilizio e sia prodotto il consenso del confinante. Nel caso vi fosse nell'intervento di nuova costruzione un aumento della larghezza di manica esistente dovrà esservi assenso tra i due confinanti, con trascrizione nei registri immobiliari.~~

Le recinzioni fuori dagli insediamenti previsti dal P.R.G.C. debbono essere arretrate rispetto all'allineamento stradale di P.R.G.C. di almeno ml. 3,00 se trattasi di strade provinciali, di strade comunali o vicinali; nelle strade vicinali non letterate le eventuali recinzioni dovranno consentire un passaggio minimo di ml. 8,00.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

La recinzione di aree inedificate a destinazione agricola è ammessa a tutela delle colture medesime solo se eseguita con pali infissi nel terreno e rete di protezione.

### **Art. 32 - Ammissibilità degli interventi in fasce e zone di rispetto ed ampiezza delle stesse. Perimetrazione nuclei rurali**

Nelle aree destinate ad attività agricola, gli interventi di nuove edificazioni debbono rispettare le fasce di rispetto prescritte in cartografia dal P.R.G.C. In difetto di tale indicazione specifica, all'esterno delle aree residenziali, produttive e dei nuclei rurali, dovranno osservarsi nella edificazione le distanze minime stabilite dal D.I. 1/4/68 n. 1404. Possono inoltre nelle fasce di rispetto essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per erogazione di pubblici servizi.

Sono ammesse in dette fasce, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, l'esecuzione di recinzioni o di prefabbricati a cielo aperto per deposito ed accumulo del fieno con impegno del concessionario a non chiedere maggiori indennizzi derivanti dalle opere eseguite in caso di acquisizione pubblica dell'area delimitata dalla fascia di rispetto .

Gli edifici rurali e residenziali esistenti in fasce di rispetto di cui all'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche: gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare.

L'opera di presa dell'acquedotto municipale è salvaguardata una fascia di rispetto per una estensione di raggio di ml. 150 (provvedimento amministrativo di autorizzazione U.S.S.L. n. 31 prot. n. 2008 del 22/6/92). Oltre il perimetro della fascia di rispetto è prevista una zona di protezione della profondità di ml. 50. In tale zona di protezione le aree libere a destinazione agricola dovranno mantenersi inedificate con la sola utilizzazione a prato permanente, le aree libere a destinazione residenziale potranno essere edificate, ammesso artigianato di servizio ma escluso ogni attività di classe 1 e 2 del D.M. 2/3/87.

Una fascia di rispetto della profondità di ml. 100 è prevista cartograficamente attorno agli impianti di depurazione esistenti nel rispetto della Circolare Min. LL.PP. "Criteri, metodologie e norme tecniche di cui all'art. 2 della legge 10/5/76 n. 319" allegato 4. E' ammesso per gli impianti di depurazione esistenti, secondo quanto detto nella citata circolare, il non rispetto della profondità minima della fascia qualora si adottino idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi. La realizzazione di nuovi impianti di depurazione nelle aree di progetto previste per tale destinazione, dovrà prevedere una fascia di rispetto di ml. 100: detti impianti dovranno sottostare alle prescrizioni di cui all'art. 31 L.R. 56/77 e s.m.i.

Nella zona di rispetto cimiteriale la cui ampiezza, modificata in sede di redazione di Piano Regolatore Cimiteriale approvato con D.C.C. n° 52 del 19/11/2009 previo ottenimento del parere favorevole dell'A.S.L.T05 - S.C. Igiene e Sanita Pubblica, e individuata in cartografia, è vietata ogni edificazione ad eccezione di piccole costruzioni al servizio del cimitero le quali saranno ammesse a condizione che ottengano l'approvazione degli organi sanitari competenti per legge e che non turbino il decoro e la dignità dell'ambiente cimiteriale.

Circa la perimetrazione riportata in cartografia dei nuclei frazionali rurali si precisa che:

- a) all'interno della perimetrazione la normativa di attuazione è quella prevista per le aree agricole al capo IV delle presenti N. di A.; **sono inoltre applicati gli artt. 16, 17 e '17bis del presente testo normativo.**  
Per i fabbricati accessori esistenti o di progetto sono, inoltre, ammesse le destinazioni strettamente compatibili con quella residenziale: piccoli laboratori, atelier per arti e professioni, ecc. purché non molesti o nocivi.
- b) all'esterno della perimetrazione, per quanto riguarda le fasce di rispetto della viabilità, si applicano i disposti di cui al D.I. 1/4/1968 n. 1404.

**CAPO V° AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE  
A LIVELLO COMUNALE**

**Art. 33 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale (simbolo istruzione A,V,S,P,D,IDE,IDP)**

Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di aree a servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, terziari ed agricoli, sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. viene attuata, anche nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione, con progetti esecutivi di iniziativa comunale con interventi pubblici o privati.

Gli eventuali interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

Si applicano inoltre i seguenti parametri :

- |    |  |  |                  |
|----|--|--|------------------|
| a) | - aree per istruzione                      | UF = ---   | H = 9,50 ml.     |
| b) | -aree per attrezzature di interesse comune | UF = 1,00 mq/mq  | H = 9,50 ml. (A) |
| c) | - aree per verde attrezzato (V)            | UF = 0,05 mq/mq  | H = 4,50 ml.     |
| d) | - aree per attrezzature sportive (S)       | UF = 0,25 mq/mq  | H = 4,50 ml.     |
| e) | - aree per parcheggi pubblici (P)          | UF = ---   | H = ---          |
| f) | - aree per impianti di depurazione         | UF ed H (in base ai requisiti funzionali dei servizi da erogare) |                  |

Il P.R.G.C. distingue inoltre le aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (simboli: istruzioni, A,V,S,P) da quelle al servizio degli insediamenti produttivi (D) e degli insediamenti di impianti di depurazione esistenti (IDE) di progetto (IDP).

Nelle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature d'interesse comune fino all'attuazione della destinazione pubblica, è ammessa la normale attività agricola esercitata nelle forme e nei terreni entro cui tali attività sono attualmente praticate.

**Art. 34 - Norme relative al suolo pubblico o di uso pubblico**

Le strade pubbliche di nuova edificazione non possono avere larghezza inferiore a ml. 9,00.

In caso di costruzioni, ricostruzioni o trasformazioni di edifici in zone residenziali di stato attuale, l'Amministrazione può imporre, anche in assenza di P.E.C. o di P. di R. e qualora occorra per ragioni di viabilità, la rettifica degli allineamenti stradali, salvo, se del caso, il

ricorso alla procedura prevista dalle leggi vigenti in materia d'esproprio.

E' vietato procedere alla formazione ed apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione. Questa potrà essere data quando la previsione di dette strade si inserisca razionalmente nella maglia stradale del P.R.G.C. Le strade private dovranno avere la larghezza non inferiore a ml. 6,00; semprechè sia assicurato in ogni caso, una distanza di almeno ml. 10,00 fra le fronti dei fabbricati antistanti, fatte salve maggiori distanze stabilite cartograficamente.

Le strade soggette a servitù di pubblico transito dovranno essere sistemate a cura e spese dei proprietari frontisti con carreggiate a pavimentazione permanente complete di marciapiede; esse dovranno pure essere convenientemente illuminate e munite di fognatura secondo le modalità prescritte dal Comune. Qualora l'Amministrazione intenda accedere a seguito di apposita richiesta degli interessati, le opere di sistemazione delle strade ed aree private soggette ad uso pubblico, possono essere assunte dal Comune, unitamente alla loro manutenzione, illuminazione e nettezza in perpetuo, purché gli interessati addivengano alla stipulazione con il Comune stesso di apposito atto pubblico indicante il corrispettivo a loro carico di dette sistemazioni e in cui venga sancito il trasferimento di proprietà al Comune del sedime da sistemarsi secondo il progetto approvato.

Nel caso di strade private esistenti, carenti di opere di sistemazione quali illuminazione, fognatura, pavimentazione permanente, i frontisti dovranno, a richiesta dell' Amministrazione Comunale, a loro cura e spese secondo le modalità prescritte dal Comune, addivengere al completamento delle opere di sistemazione sopradette carenti oppure uniformarsi a quanto detto nel precedente comma.

### **Art. 35 - Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale Cimitero per animali d'affezione**

(Variante parziale n. 5 - ex art. 17, comma 7 L.R. 56/1977 - approvata con deliberazione C.C. n. 2 in data 24 gennaio 2001)

Nell'area extra agricola delimitata a tratteggio in cartografia ed individuata con il simbolo "CA" è consentita la realizzazione di un cimitero per animali d'affezione.

Tale area dovrà essere adeguatamente protetta da siepe di altezza tale da impedire dall'esterno la vista.

In tale area potranno essere realizzati piccoli manufatti per servizi (ufficio, servizi igienici, deposito attrezzi...) nella misura massima di complessivi mq. 100,00.

Le dimensioni delle fosse dovranno essere proporzionate alla massa dell'animale da interrarsi; dovranno avere profondità massima di ml. 2,00 e tale da garantire comunque la copertura delle carcasse con almeno ml. 1,50 di terra; la distanza tra le fosse non dovrà essere inferiore a ml. 0,50.

Sulle fosse non potranno essere realizzati i monumenti di qualunque genere, ma potranno essere poste esclusivamente piccole lapidi di altezza non superiore a cm. 50 dal piano di campagna.

Per i parametri edilizi (H, Ds, De, Df) valgono quelli della zona "E" agricola circostante.

L'attivazione del cimitero sarà subordinata ad autorizzazione del Sindaco, secondo quanto stabilito dal regolamento di attuazione, previsto dall'art. 3 della Legge Regionale 39/2000, che sarà rilasciata previo parere del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica e del Servizio Veterinario della A.S.L. competente.

L'interessato dovrà provvedere a garantire il recupero dell'area in caso di soppressione del cimitero, mediante presentazione del piano di esecuzione, da inoltrare all'atto della richiesta di attivazione.

Considerato che l'area in oggetto non è molto lontana dalla chiesa di San Giovanni, l'interessato dovrà inoltre provvedere ad inviare alla Soprintendenza ai Beni Archeologici copia degli elaborati di progetto, dai quali si evincano aree e profondità degli scavi previsti, unitamente al calendario dei medesimi, per gli opportuni controlli in corpo d'opera.

## **TITOLO V - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 36 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle zone d'acqua stagnante**

**Nel rispetto di quanto prescritto nella "Relazione geologica tecnica" allegata alla Variante Strutturale di P.R.G.C. e in ottemperanza a quanto normato dal R.D. n° 523/1904, art. 96 e LR. 56/77 e s.m.i., art. 29, sono definite le seguenti fasce di rispetto dai corsi d'acqua:**

- “ metri 100 per il T. Chisola nei tratti non arginati;**
- “ metri 25 per il T. Chisola nei tratti arginati;**
- “ metri 25 per i corsi d'acqua Rio Essa e T. Oitana;**
- “ metri 5 nei tratti di corsi d'acqua posti a sud-est del concentrico presso Cascina Molinea dal tratto di Via Castelletto fino alla Via Del Mare (SP 142);**
- “ metri 10 per tutti i restanti corsi d'acqua, comprese le canalizzazioni artificiali, i fossi, i rii irrigui, le bealere e tutte le derivazioni artificiali.**

**La cartografia di Piano riporta le suddette fasce; nel caso sorgessero difformità tra la cartografia e le predette fasce prevale il testo normativo.**

**Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua devono essere calcolate nel seguente modo:**

- “ per i tratti arginati, partendo dal piede esterno del manufatto;**
- “ per i tratti non arginati, dal ciglio di sponda;**
- “ per i tratti a sezione chiusa, dal paramento esterno dei piedritti dello scatolare o dal diametro esterno della tubazione se questa risulterà più cautelativa di quella determinata a partire dal ciglio di sponda della sezione a cielo aperto immediatamente a monte dell'imbocco.**

**Nel rispetto di quanto prescritto al punto 6.4 della "Relazione geologica tecnica" allegata alla Variante Strutturale e in ottemperanza a quanto normato dall'art. 29 della LR. 56/77 e s.m.i., viene definita una fascia di rispetto di m. 100 dalle zone colme d'acqua stagnante individuate in cartografia.**

**In tutte le predette fasce di rispetto, secondo quanto disposto dall'art. 29 della LR. 56/77 e s.m.i., è vietata ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione; sono consentite solo opere infrastrutturali (quali percorsi pedonali e ciclabili, strade, parcheggi, aree attrezzate, strutture sportive temporanee, piantumazione e sistemazioni a verde) la cui localizzazione non dovrà in alcun modo restringere e/o alterare le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua.**

**Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto si applica quanto previsto dalla classe di edificabilità di appartenenza.**



## **Art. 37 - Classi di edificabilità**

**L'intero territorio comunale viene suddiviso in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.**

**Tali aree sono state perimetrate a seguito di considerazioni di carattere geomorfologico ed idrogeologico conseguenti ad indagini specifiche condotte conformemente alle prescrizioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 08-05-1996 n° 7/LAP.**

**La perimetrazione delle suddette aree è riportata nella cartografia "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" elaborata in scala 1:10.000 sulla base della Carta Tecnica Regionale; viene inserito un dettaglio in scala 1:2.500 allegato alla "Relazione Geologico-Tecnica" riportante l'area del concentrico. In caso di discordanza tra le prescrizioni cartografiche vale l'indicazione più restrittiva.**

**La cartografia di Piano (redatta su base catastale) riporta la sintesi di tale perimetrazione sulle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000, per cui di maggiore dettaglio, ma in ogni caso dovrà essere sempre verificata la documentazione geologica per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica.**

**Per ogni classe individuata valgono le prescrizioni geologico-tecniche ed i limiti imposti nel documento "Relazione Geologico-Tecnica" di cui nel seguito si richiamano gli aspetti urbanistici.**

## **Art. 38 - Classe di edificabilità II**

### **Definizione**

**Rientrano in classe II le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe e non, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.**

### **Prescrizioni e criteri costruttivi**

**Qualsiasi intervento edificatorio previsto in queste aree non dovrà incidere negativamente in alcun modo sui lotti limitrofi e non, ne condizionarne la propensione all'edificabilità.**

**In caso di intervento di:**

- **demolizione e ricostruzione, con stessa volumetria;**
- **ampliamento edilizio;**
- **sostituzione edilizia;**

- nuova costruzione (completamento e nuovo impianto);
- ristrutturazione urbanistica;

e per qualsiasi intervento edilizio che interessi la struttura portante del manufatto (consolidamento, rinnovamento, sostituzione, nuovi elementi strutturali)

sono prescritte:

1) un'indagine geologica e geotecnica approfondita in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 in grado di valutare:

- “ la capacità portante del terreno;
- “ le problematiche geotecniche in riferimento alla struttura dei fabbricati oggetto di indagini e relative fondazioni;
- “ eventuali fenomeni di allagamento;
- “ la soggiacenza media della falda superficiale e relativa escursione;
- “ prescrizioni costruttive relative alle fondazioni in presenza di falda idrica superficiale, atte ad evitare fenomeni di cedimento per sifonamento o scadimento delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione;
- “ problematiche dovute ad insufficienza di drenaggio e salvaguardia delle linee di deflusso superabili eventualmente con apposite canalizzazioni;
- “ verifiche che i singoli interventi edilizi non comportino peggioramenti all'edificato esistente;
- “ valutazioni sulle eventuali riquotature dei terreni che non dovranno pregiudicare il corretto deflusso delle acque superficiali, comprese quelle non incanalate.

2) Il mantenimento di un franco minimo dalla soggiacenza della falda rispetto alla base di imposta delle fondazioni pari a metri 2,00.

Nel caso in cui il Richiedente volesse procedere comunque, la realizzazione di locali interrati è ammessa soltanto nel caso in cui sono rispettate tutte le seguenti condizioni:

- “ vengono utilizzate tecnologie e materiali appropriati di cui il richiedente il titolo edilizio abilitativo se ne assume la piena responsabilità circa l'efficacia di rendere i locali impermeabili all'acqua; in merito a tale aspetto dovrà essere prodotta adeguata documentazione tecnica progettuale che ne dimostri l'efficacia in fase di realizzazione e nel tempo;
- “ viene sottoscritta dal Richiedente una dichiarazione liberatoria, registrata e trascritta, che solleva da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale, per eventuali danni.

## Art. 39 - Classe di edificabilità III

### Definizione

Rientrano in classe III le porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate (3a) richiedendo, viceversa, la previsione d'interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente qualora antropizzate (3b).

All'interno della classe III sono state individuate le due sottoclassi 3a e 3b nel seguito analizzate.

### Prescrizioni e criteri costruttivi

Per qualsiasi tipologia di intervento edilizio che interessi la struttura portante di un manufatto (consolidamento, rinnovamento, sostituzione, nuovi elementi strutturali), è prescritta un'indagine geologica e geotecnica approfondita in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 in grado di valutare:

- “ la capacità portante del terreno;
- “ le problematiche geotecniche in riferimento alla struttura dei fabbricati oggetto di indagini e relative fondazioni;
- “ eventuali fenomeni di allagamento;
- “ la soggiacenza media della falda superficiale e relativa escursione;
- “ prescrizioni costruttive relative alle fondazioni in presenza di falda idrica superficiale, atte ad evitare fenomeni di cedimento per sifonamento o scadimento delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione;
- “ problematiche dovute ad insufficienza di drenaggio e salvaguardia delle linee di deflusso superabili eventualmente con apposite canalizzazioni;
- “ verifiche che i singoli interventi edilizi non comportino peggioramenti all'edificato esistente;
- “ valutazioni sulle eventuali riquotature dei terreni che non dovranno pregiudicare il corretto deflusso delle acque superficiali, comprese quelle non incanalate.

#### **A Sottoclasse 3a**

Porzioni di territorio inedificate (salvo la presenza di qualche insediamento agricolo a carattere episodico) che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti; rientrano nella classe le aree dissestate o potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia.

Tale classe comprende anche i corsi d'acqua intubati attraversanti le aree non urbanizzate e le fasce di rispetto che interessano la totalità dei corsi d'acqua superficiali.

### Interventi

- i. Salvo quanto riportato al successivo punto ii, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi senza alcun cambio verso la destinazione d'uso residenziale:
  - “ manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - “ restauro e risanamento conservativo;
  - “ ristrutturazione di tipo A.
  
- ii. Relativamente agli insediamenti agricoli esistenti e solamente nelle aree a non elevata potenzialità di dissesto attivo o incipiente<sup>1</sup> sono possibili, oltre

---

<sup>1</sup> Le aree a elevata potenzialità di dissesto attivo o incipiente sono individuate e perimetrate nella documentazione geologica come quelle ricadenti in fascia di esondabilità B e in dissesto aerea Eba e Eea.

agli interventi elencati al precedente punto i, i seguenti interventi qualora necessari al potenziamento ed alla riqualificazione dell'attività in essere e laddove sia dimostrata l'impossibilità di edificazione in aree alternative:

- “ ristrutturazione di tipo B;
- “ ampliamento edilizio;
- “ sostituzione edilizia;
- “ nuova costruzione (completamento dell'insediamento esistente).

Tali interventi possono interessare le abitazioni rurali, le attrezzature e gli impianti per l'allevamento zootecnico, i fabbricati rurali di servizio, le serre fisse, i fabbricati rurali specializzati e assimilabili.

iii. E' ammessa la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (ad esempio parchi fluviali); per tali opere si richiama quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

### Prescrizioni e criteri costruttivi degli interventi

- 1) Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le prescrizioni e criteri costruttivi sopra riportati per la Classe III.
- 2) Gli interventi ammessi al precedente punto ii sono inoltre subordinati:
  - “ all'esecuzione di attente indagini geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche di dettaglio del sito oggetto di intervento e dell'intorno significativo circostante atte a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici utili alla loro mitigazione;
  - “ all'individuazione ed alla descrizione, in fase progettuale, di accorgimenti tecnici specifici atti a minimizzare il livello di rischio;
  - “ alla previsione, in fase progettuale, di un attento drenaggio e allontanamento delle acque meteoriche ricadenti all'interno del singolo lotto in modo compatibile con le caratteristiche del reticolato idrografico circostante.
- 3) Eventuali riquotature di terreni superficiali possono essere ammesse solo se inserite in un più vasto progetto di riassetto.
- 4) Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

### **B Sottoclasse 3b**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentano il carico antropico. L'incremento di carico antropico si verifica ogni qual volta si realizzano nuovi locali all'interno dei quali è prevista la presenza

della persona in modo permanente o discontinuo; viceversa non generano incremento antropico i locali destinati a ricevere impianti tecnologici, attrezzi, automezzi o materiali di deposito e assimilabili, dove la presenza della persona è limitata ad azioni temporanee quali la manutenzione impiantistica, le operazioni di scarico e carico, ecc..

La possibilità di ampliare l'utilizzazione urbanistica di tali aree si realizzerà nel momento in cui, effettuati gli interventi di riassetto territoriale previsti all'interno del Cronoprogramma della "Relazione Geologico-Tecnica", ne sarà verificata positivamente l'idoneità. In questo caso spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse opere abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Tali piani di riassetto potranno essere ad iniziativa pubblica o privata, purché l'approvazione del progetto e l'eventuale collaudo delle opere siano di competenza dell'Amministrazione Comunale e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione/o minimizzazione della pericolosità.

Nel caso di interventi di riassetto territoriale aventi carattere locale potrà essere verificata l'idoneità delle aree di volta in volta interessate.

All'interno della Classe 3b sono cartograficamente perimetrate ulteriori suddivisioni individuate sulla base sia della pericolosità rilevata nell'area sia delle opere di sistemazione idrogeologica presenti o prevedibili.

#### **B.1 Sottoclasse 3b2**

Aree in cui, a seguito della realizzazione e della verifica delle relative opere di riassetto, sarà possibile l'attuazione di interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

#### **Interventi**

Fino al momento in cui non siano state eseguite e verificate le opere di riassetto territoriale previste per la classe in oggetto e descritte nella "Relazione Geologico-Tecnica" sono consentiti unicamente interventi che non comportino aumento del carico antropico e precisamente:

- i. opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A sugli edifici esistenti senza alcun cambio verso la destinazione d'uso residenziale;
- ii ampliamenti "una tantum" delle infrastrutture impiantistiche, tecniche, tecnologiche ed ecologiche nell'ambito della ristrutturazione di impianti esistenti destinati alle attività economiche che possono comportare anche l'aumento di unità locali;

- iii. **ampliamento o nuova costruzione di bassi fabbricati accessori all'attività prevalente insediata;**
- iv. **opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili secondo quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.;**
- v. **opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;**
- vi. **interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione dei fenomeni di dissesto;**
- vii. **realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione senza previsione di manufatti edilizi.**

**Nel caso in cui vengano attuati e verificati gli interventi di riassetto territoriali prescritti dalla "Relazione Geologico-Tecnica" per la sottoclasse 3b2, è possibile l'utilizzazione urbanistica dei terreni ricadenti in queste aree con l'applicazione delle "Prescrizioni e criteri costruttivi" riportati per la Classe II integrate da eventuali precisazioni emerse nell'ambito della verifica di idoneità delle stesse aree.**

### **Prescrizioni e criteri costruttivi**

**Fino al momento in cui non siano state eseguite e verificate le opere di riassetto territoriale previste per la classe in oggetto e descritte nella "Relazione Geologico-Tecnica", l'esecuzione degli interventi ammessi deve rispettare, oltre alle prescrizioni e ai criteri costruttivi sopra riportati per la Classe III, le seguenti prescrizioni:**

- 1) non è ammessa la realizzazione di locali interrati;**
- 2) nelle zone ricadenti in fascia C non è ammesso il deposito di alcun materiale nocivo, ne pericoloso ne insalubre;**
- 3) per i lotti edificati posti a ridosso delle fasce di rispetto previste per i corsi d'acqua, gli eventuali ampliamenti o nuove costruzioni ammesse dovranno avvenire all'esterno delle predette fasce.**

### **B.2 Sottoclasse 3b3**

**Per le aree ricadenti in questa sottoclasse le misure prescritte nel Cronoprogramma della "Relazione Geologico-Tecnica" sono da ritenersi indispensabili per la difesa dell'esistente; a seguito della realizzazione delle relative opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, con esclusione di nuove unità abitative e completamenti.**

### **Interventi**

**Fino al momento in cui non siano state eseguite e verificate le opere di riassetto territoriale previste per l'area in oggetto e descritte nella "Relazione Geologico-Tecnica" sono consentiti unicamente interventi che non comportino aumento del carico antropico e precisamente:**

- l. opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A sugli edifici esistenti senza alcun**

- cambio verso la destinazione d'uso residenziale;**
- II. opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili secondo quanto previsto all'art. 31 della LR. 56/77 e s.m.i.;**
- III. opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;**
- IV. interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione dei fenomeni di dissesto;**
- V. realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione senza previsione di manufatti edilizi.**

**Nel caso in cui vengano attuati e verificati gli interventi di riassetto territoriali prescritti dalla "Relazione Geologico-Tecnica" per la sottoclasse 3b3 saranno ammessi iseguenti interventi:**

- I. opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B sugli edifici esistenti senza alcun cambio verso la destinazione d'uso residenziale;**
- II. ampliamenti "una tantum" di edifici esistenti di tipologia unibifamiliare senza costituire unita abitative aggiuntive;**
- III. ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente purchè non vengano realizzate unita abitative aggiuntive;**
- IV. ampliamenti "una tantum" delle infrastrutture impiantistiche, tecniche, tecnologiche ed ecologiche nell'ambito della ristrutturazione di impianti esistenti destinati alle attività economiche che possono comportare anche l'aumento di unita locali;**
- V. ampliamento o nuova costruzione di bassi fabbricati accessori all'attività prevalente insediata;**
- VI. opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili secondo quanto previsto all'art. 31 della LR. 56/77 e s.m.i.;**
- VII. opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;**
- VIII. interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione dei fenomeni di dissesto;**
- IX. realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione senza previsione di manufatti edilizi.**

### **Prescrizioni e criteri costruttivi**

**L'esecuzione degli interventi ammessi deve rispettare, oltre alle prescrizioni e ai criteri costruttivi sopra riportati per la Classe III, le seguenti prescrizioni:**

- 1) non è ammessa la realizzazione di locali interrati;**
- 2) per i lotti edificati posti a ridosso delle fasce di rispetto previste per i corsi d'acqua gli eventuali ampliamenti o nuove costruzioni ammesse dovranno avvenire all'esterno delle predette fasce;**
- 3) per i lotti edificati posti a ridosso delle fasce di rispetto previste per i corsi d'acqua le eventuali ricostruzioni a seguito di demolizione potranno avvenire solo per la parte situata all'esterno delle fasce di rispetto.**

### **B.3 Sottoclasse 3b4**

Le misure prescritte nel Cronoprogramma contenuto nella "Relazione Geologico-Tecnica" per la sottoclasse 3b4 sono da ritenersi indispensabili per la difesa dell'esistente. Anche a seguito della realizzazione delle relative opere di sistemazione non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

#### **Interventi**

In assenza dell'attuazione delle misure indispensabili per la difesa dell'esistente, sono ammesse:

- I. Opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A sugli edifici esistenti senza alcun cambio verso la destinazione d'uso residenziale;
- II. opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili secondo quanto previsto all'art. 31 della LR. 56/77 e s.m.i.;
- III. opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle le aree ricadenti nelle fasce fluviali di pertinenza dell'acque;
- IV. tutte le opere di riqualificazione idraulica e di difesa del suolo previste dalle Norme di Attuazione del PAI per quel che riguarda le aree ricadenti nelle fasce fluviali di pertinenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

A seguito della realizzazione e verifica delle relative opere di sistemazione territoriale saranno ammessi anche i seguenti interventi:

- I. ampliamenti "una tantum:" delle infrastrutture impiantistiche, tecniche, tecnologiche ed ecologiche nell'ambito della ristrutturazione di impianti esistenti destinati alle attività economiche che possono comportare anche l'aumento di unità locali;
- II. ampliamento o nuova costruzione di bassi fabbricati accessori all'attività prevalente insediata.

#### **Prescrizioni e criteri costruttivi**

L'esecuzione degli interventi ammessi deve rispettare, oltre alle prescrizioni e ai criteri costruttivi sopra riportati per la Classe III, le seguenti prescrizioni:

- 1) non è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- 2) per i lotti edificati posti a ridosso delle fasce di rispetto previste per i corsi d'acqua gli eventuali ampliamenti o nuove costruzioni ammesse dovranno avvenire all'esterno delle predette fasce.

### **Art. 40 Microzonazione sismica**

Sulla base delle procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico - edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con Deliberazione della



**Giunta Regionale n. 4-3084 del 12.12.2011, successivamente modificate ed integrate con D.G.R. n. 7-3340 del 3.02.2012, l'Amministrazione Comunale ha condotto uno Studio di Microzonazione Sismica sull'intero territorio; la relativa documentazione è sottoposta a parere preventivo ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 in relazione alla zona sismica di livello 3 in cui ricade il territorio comunale.**

**Sulla base della predetta documentazione tecnica elaborata, alla quale le presenti NTA rimandano integralmente, il territorio è stato suddiviso in due microzone omogenee in prospettiva sismica. Tale suddivisione fa riferimento alla velocità di propagazione delle onde di taglio: poiché però i valori più elevati di VS che portano a questa differenziazione si riferiscono a terreni che rientrano comunque nella Categoria C (delle vigenti NTC relative al D.M. 14 gennaio 2008) e che giacciono a quote profonde, la suddivisione nelle due suddette microzone non trova riscontro ai fini edificatori e dell'utilizzazione urbanistica.**

**Pertanto le aree inserite nelle classi di edificabilità, così come definite ai precedenti articoli 37, 38 e 39, rimangono identiche come estensione, propensione e vulnerabilità al dissesto poiché non penalizzate dal rischio sismico oltre il limite di pericolosità attribuito al Comune di Piobesi Torinese classificato, ai sensi del DGR n. 11-13058 del 19/01/2010, in Zona Sismica di livello 3.**

**Resta inteso che, ai sensi della D.G.R. 12 dicembre 2011, n. 4-3084 "D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese" così come modificata dalla D.G.R. 3 febbraio 2012, n. 7-3340, sono sottoposte rispettivamente a:**

**a) denuncia prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del D.P.R. 380/2001 e controllo a campione:**

- 1. le opere e gli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali strategiche e rilevanti elencate all'Allegato 1 della delibera citata;**
- 2. le opere e gli interventi riguardanti costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni che non siano comprese tra quelle elencate nell'Allegato 1 e che non siano tra quelle di limitata importanza strutturale indicate all'Allegato 2 della delibera citata;**

**b) denuncia prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del D.P.R. 380/2001:**

- 3. tutte le opere e gli interventi di limitata importanza strutturale previste dall'Allegato 2 della delibera citata.**

#### **Art. 41 Ulteriori norme a carattere generale**

**Con riferimento all'intero territorio comunale si richiama integralmente quanto indicato al capitolo 11 della "Relazione Geologico-Tecnica" per quanto concerne le disposizioni sui corsi d'acqua (paragrafo 11.1) e le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque (paragrafo 11.2).**

**TITOLO V°**

**TABELLE SINOTTICHE**

**AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI**

DENOMINAZIONE AREA: **CENTRO STORICO**

CLASSE DI INTERVENTO: residenziale

DESTINAZIONE D'USO:  
 - proprie: residenziale  
 - ammesse: attività professionali e ~~commerci~~  
**commercio al dettaglio**  
 artigianato di servizio solo se in atto

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): mq. 182.950

SUPERFICIE FONDIARIA (SF): mq. 146.200

PARAMETRI URBANISTICI: I.T. mc./mq. --  
 I.F. mc./mq. 1,30

CAPACITA' INSEDIATIVA:  
 - esistente: abitanti n. 997  
 - prevista: abitanti n. 1067

PROCEDURE DI ATTUAZIONE:  
 - obbligo di P. di R. Art. 10 f)  
 - concessione Art. 10 e.3)

PARAMETRI EDILIZI: DISTANZE:  
 R.C. Art. -- Ds Art. 17  
 S.U.L. Art. -- Dc Art. 17  
 H. Art. 16 ml. 9,50 Df Art. 17  
 V. Art. 7 m)  
 P.F.T. Art. 16

FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 26.675

mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 14.360	mq. 12.315	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:  
 Art. 11

**CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA)**  
**Classe II – IIIa – IIIb2 – IIIb3 – IIIb4**

## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RE1</b>			
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale a capacità insediativa esaurita			
DESTINAZIONE D'USO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proprie:</li> <li>- ammesse:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale</li> <li>attività professionali e <del>commerciali</del></li> <li><b>commercio al dettaglio</b></li> <li>artigianato di servizio se in atto</li> </ul>		
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	136.197		
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	88.470		
PARAMETRI URBANISTICI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I.T.</li> <li>I.F.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mc./mq.</li> <li>mc./mq.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,60</li> <li>0,75</li> </ul>	
CAPACITÀ INSEDIATIVA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente:</li> <li>- prevista:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>abitanti n. 321</li> <li>abitanti n. 326</li> </ul>		
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di P.E.C.</li> <li>- concessione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 13</li> <li>Art. 13</li> </ul>		
PARAMETRI EDILIZI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>R.C.</li> <li>S.U.L.</li> <li>H.</li> <li>V.</li> <li>P.F.T.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 13</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 16</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,40</li> <li>ml. 11,00</li> <li>n. 3</li> </ul>	<b>DISTANZE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ds Art. 17</li> <li>Dc Art. 17 ml. 5,00</li> <li>Df Art. 17 ml. 10,00</li> </ul>
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 8.150				
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini	
a) 5,00				
b) 5,00				
c) 12,50	mq. 33.852	mq. -----	mq. 25.702	
d) 2,50				
Tot. 25,00				

PRESCRIZIONI SPECIFICHE: CLASSI DI EDIFICABILITÀ' (TITOLO V NTA)  
Classe II - IIIa - IIIb

## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RE2</b>			
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale a capacità insediativa esaurita			
DESTINAZIONE D'USO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proprie:</li> <li>- ammesse:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale</li> <li>attività professionali e <del>commerciali</del></li> <li><b>commercio al dettaglio</b></li> <li>artigianato <del>di servizio</del> se in atto</li> </ul>		
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	94.600		
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	74.900		
PARAMETRI URBANISTICI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I.T.</li> <li>I.F.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mc./mq.</li> <li>mc./mq.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>----</li> <li>1,00</li> </ul>	
CAPACITÀ INSEDIATIVA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente:</li> <li>- prevista:</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>abitanti n. 490</li> <li>abitanti n. 493</li> </ul>	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di P.E.C.</li> <li>- concessione</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. --</li> <li>Art. 13</li> </ul>	
PARAMETRI EDILIZI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>R.C.</li> <li>S.U.L.</li> <li>H.</li> <li>V.</li> <li>P.F.T.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 13</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 16</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,40</li> <li>ml. 11,00</li> <li>n. 3</li> </ul>	<b>DISTANZE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ds Art. 17</li> <li>Dc Art. 17 ml. 5,00</li> <li>Df Art. 17 ml. 10,00</li> </ul>
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 12.250				
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini	
a) 5,00				
b) 5,00				
c) 12,50	mq. 6.794	mq. 5.456	mq. ---	
d) 2,50				
Tot. 25,00				

PRESCRIZIONI SPECIFICHE: CLASSI DI EDIFICABILITÀ' (TITOLO V NTA)  
Classe IIIb2 – IIIa – IIIb3

## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RE3</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale a capacità insediativa esaurita		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	residenziale	
	- ammesse:	attività professionali e <del>commerci</del> <b>commercio al dettaglio</b>	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	<del>18.250</del>	<b>20.270</b>
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	<del>15.750</del>	<b>17.770</b>
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T.	mc./mq.	----
	I.F.	mc./mq.	0,70
CAPACITÀ INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n.	<del>50</del> <b>64</b>
	- prevista:	abitanti n.	<del>56</del> <b>70</b>
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. --	
	- concessione	Art. 13	
PARAMETRI EDILIZI:	R.C.	Art. 13	0,40
	S.U.L.	Art. --	
	H.	Art. 16	ml. 11,00
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. 7	n. 3
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 1.400			
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 1.445	mq. ---	mq. 45
d) 2,50			
Tot. 25,00			

PRESCRIZIONI SPECIFICHE: CLASSI DI EDIFICABILITÀ' (TITOLO V NTA)  
Classe IIIb2 – IIIa – IIIb3 – IIIb4

## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RE4</b>			
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale a capacità insediativa esaurita			
DESTINAZIONE D'USO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proprie:</li> <li>- ammesse:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale</li> <li>attività professionali e <del>commerciali</del></li> <li><b>commercio al dettaglio</b></li> <li>artigianato <del>di servizio</del> solo se in atto</li> </ul>		
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	24.030		
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	21.650		
PARAMETRI URBANISTICI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I.T.</li> <li>I.F.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mc./mq.</li> <li>mc./mq.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,90</li> <li>1,05</li> </ul>	
CAPACITÀ INSEDIATIVA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente:</li> <li>- prevista:</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>abitanti n. 104</li> <li>abitanti n. 139</li> </ul>	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di P.E.C.</li> <li>- concessione</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 13</li> <li>Art. 13</li> </ul>	
PARAMETRI EDILIZI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>R.C.</li> <li>S.U.L.</li> <li>H.</li> <li>V.</li> <li>P.F.T.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 13</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 16</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,40</li> <li>ml. 11,00</li> <li>n. 3</li> </ul>	DISTANZE: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ds Art. 17</li> <li>Dc Art. 17 ml. 5,00</li> <li>Df Art. 17 ml. 10,00</li> </ul>
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 3.475				
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini	
a) 5,00				
b) 5,00				
c) 12,50	mq. 240	mq. 3.235	mq. ---	
d) 2,50				
Tot. 25,00				

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

**CLASSI DI EDIFICABILITÀ' (TITOLO V NTA)**  
**Classe IIIb2 – IIIa – IIIb3**





## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RE5</b>			
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale a capacità insediativa esaurita			
DESTINAZIONE D'USO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proprie:</li> <li>- ammesse:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale</li> <li>attività professionali e <del>commerci</del> <b>commercio al dettaglio</b></li> <li>artigianato <del>di servizio</del> solo se in atto</li> </ul>		
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	19.335		
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	17.130		
PARAMETRI URBANISTICI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I.T.</li> <li>I.F.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mc./mq.</li> <li>mc./mq.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>---</li> <li>0,70</li> </ul>	
CAPACITÀ INSEDIATIVA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente:</li> <li>- prevista:</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>abitanti n. 62</li> <li>abitanti n. 66</li> </ul>	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di P.E.C.</li> <li>- concessione</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. ---</li> <li>Art. 13</li> </ul>	
PARAMETRI EDILIZI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>R.C.</li> <li>S.U.L.</li> <li>H.</li> <li>V.</li> <li>P.F.T.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 13</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 16</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,40</li> <li>ml. 11,00</li> <li>n. 3</li> </ul>	<b>DISTANZE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ds Art. 17</li> <li>Dc Art. 17 ml. 5,00</li> <li>Df Art. 17 ml. 10,00</li> </ul>
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 1.650				
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini	
a) 5,00				
b) 5,00				
c) 12,50	mq. 280	mq. 1.370	mq. ---	
d) 2,50				
Tot. 25,00				

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

**CLASSI DI EDIFICABILITÀ' (TITOLO V NTA)**  
**Classe IIIb2 – IIIa – IIIb3**

**AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI**

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RC1</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di completamento		
DESTINAZIONE D'USO:	—proprie:	residenziale	
	—ammesse:	attività professionali e commerciali artigianato di servizio in atto	
SUPERFICIE TERRITORIALE— (ST):	mq.	13.900	
SUPERFICIE FONDIARIA—— (SF):	mq.	9.900	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T.	mc./mq.	0,60
	I.F.	mc./mq.	0,70
CAPACITA' INSEDIATIVA:	—esistente:	abitanti n. 18	
	—prevista:	abitanti n. 40	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	—obbligo di P.E.C.	Art. 14	
	—concessione	Art. 14	
PARAMETRI EDILIZI:			DISTANZE:
———— R.C.	Art. 14	0,40	Ds Art. 17
———— S.U.L.	Art. —		De Art. 17 ml. 5,00
———— H.	Art. 16	ml.— 11,00	Df Art. 17 ml. 10,00
———— V.	Art. —		
———— P.F.T.	Art. 7	n. 3	

**FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 1.000**

mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
———— a) 5,00			
———— b) 5,00			
———— c) 12,50	mq. 2.380	mq. —	mq. 1.380
———— d) 2,50			
———— Tot. 25,00			

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**



## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RC2</b>			
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di completamento			
DESTINAZIONE D'USO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proprie:</li> <li>- ammesse:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale</li> <li>attività professionali e <del>commerciali</del></li> <li><b>commercio al dettaglio</b></li> <li>artigianato <del>di servizio</del> solo se in atto</li> </ul>		
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	11.850		
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	9.000		
PARAMETRI URBANISTICI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I.T.</li> <li>I.F.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mc./mq.</li> <li>mc./mq.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,90</li> <li>1,05</li> </ul>	
CAPACITA' INSEDIATIVA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente:</li> <li>- prevista:</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>abitanti n. 17</li> <li>abitanti n. 71</li> </ul>	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di P.E.C.</li> <li>- concessione</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 14</li> <li>Art. 14</li> </ul>	
PARAMETRI EDILIZI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>R.C.</li> <li>S.U.L.</li> <li>H.</li> <li>V.</li> <li>P.F.T.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 14</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 16</li> <li>Art. --</li> <li>Art. 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,40</li> <li>ml. 11,00</li> <li>n. 3</li> </ul>	<b>DISTANZE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ds Art. 17</li> <li>Dc Art. 17 ml. 5,00</li> <li>Df Art. 17 ml. 10,00</li> </ul>
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 1.775				
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini	
a) 5,00				
b) 5,00				
c) 12,50	mq. 1.440	mq. 335	mq. ---	
d) 2,50				
Tot. 25,00				
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA)</b> <b>Classe IIIb2</b>			



## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RC3</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di completamento		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	residenziale	
	- ammesse:	attività professionali e <del>commerciali</del> <b>commercio al dettaglio</b>	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	16.400	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	14.600	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T.	mc./mq.	0,90
	I.F.	mc./mq.	1,05
CAPACITA' INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n. 26	
	- prevista:	abitanti n. 92	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 14	
	- concessione	Art. 14	
PARAMETRI EDILIZI:	R.C.	Art. 14	0,40
	S.U.L.	Art. --	
	H.	Art. 16	ml. 11,00
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. 7	n. 3
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 2.300			
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 760	mq. 1.540	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

**CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA)**  
**Classe IIIb2 – IIIa – IIIb3**

## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:		<b>RC4</b>	
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di completamento		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	residenziale	
	- ammesse:	attività professionali e <del>commerciali</del> <b>commercio al dettaglio</b> artigianato <del>di servizio</del> solo se in atto	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	72.395	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	60.515	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T. mc./mq.	0,60	
	I.F. mc./mq.	0,75	
CAPACITA' INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n.	148
	- prevista:	abitanti n.	253
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 14	
	- concessione	Art. 14	
PARAMETRI EDILIZI:	R.C.	Art. 14	0,40
	S.U.L.	Art. --	
	H.	Art. 16	ml. 11,00
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. 7	n. 3

FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 6.275

mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00	mq. 1.445	mq. 4.830	mq. ---
b) 5,00			
c) 12,50			
d) 2,50			
Tot. 25,00			

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

**CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA)**  
**Classe II - IIIb2 - IIIa - IIIb3**

## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RC5</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di completamento		
DESTINAZIONE D'USO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proprie:</li> <li>- ammesse:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale</li> <li>attività professionali e <del>commerci</del> <b>commercio al dettaglio</b></li> </ul>	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.		16.963
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.		10.300
PARAMETRI URBANISTICI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I.T. mc./mq.</li> <li>I.F. mc./mq.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,90</li> <li>1,05</li> </ul>	
CAPACITÀ INSEDIATIVA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente:</li> <li>- prevista:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>abitanti n. 16</li> <li>abitanti n. 72</li> </ul>	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di P.E.C.</li> <li>- concessione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 14</li> <li>Art. 14</li> </ul>	
PARAMETRI EDILIZI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>R.C. Art. 14</li> <li>S.U.L. Art. --</li> <li>H. Art. 16</li> <li>V. Art. --</li> <li>P.F.T. Art. 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,40</li> <li>ml. 9,50</li> <li>n. 3</li> </ul>	<b>DISTANZE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ds Art. 17</li> <li>Dc Art. 17 ml. 5,00</li> <li>Df Art. 17 ml. 10,00</li> </ul>
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 1.800</b>			
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 1.260	mq. 540	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

L'area RC5/a delimitata in cartografia non ha capacità edificatoria.

**CLASSI DI EDIFICABILITÀ' (TITOLO V NTA): Classe II – IIIb2 – IIIa - IIIb3**





## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RC6</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di completamento esaurita		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	residenziale	
	- ammesse:	attività professionali e <del>commerci</del> <b>commercio al dettaglio</b> artigianato <del>di servizio</del> solo se in atto	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	18.179	
SUPERFICIE FONDARIA (SF):	mq.	18.179	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T. mc./mq.	0,60	
	I.F. mc./mq.	0,75	
CAPACITA' INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n. 42	
	- prevista:	abitanti n. 71	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. --	
	- concessione	Art. 14	
PARAMETRI EDILIZI:			DISTANZE:
	R.C. Art. 14	0,40	Ds Art. 17
	S.U.L. Art. --		Dc Art. 17 ml. 5,00
	H. Art. 16	ml. 11,00	Df Art. 17 ml. 10,00
	V. Art. --		
	P.F.T. Art. 7	n. 3	
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 1.575			
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 330	mq. 1.245	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II - IIIa - IIIb3



## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RC7</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di completamento		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie: residenziale - ammesse: attività professionali e <del>commerciali</del> <b>commercio al dettaglio</b> artigianato di servizio solo se in atto		
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	5.000	
SUPERFICIE FONDARIA (SF):	mq.	5.000	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T. mc./mq.	0,60	
	I.F. mc./mq.	0,75	
CAPACITA' INSEDIATIVA:	- esistente: abitanti n. 21 - prevista: abitanti n. 28		
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C. Art. -- - concessione Art. 14		
PARAMETRI EDILIZI:			DISTANZE:
R.C.	Art. 14	0,40	Ds Art. 17
S.U.L.	Art. --		Dc Art. 17 ml. 5,00
H.	Art. 16	ml. 11,00	Df Art. 17 ml. 10,00
V.	Art. --		
P.F.T.	Art. 7	n. 3	
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 700			
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. ---	mq. 700	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

**CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA):  
Classe II**

## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RN1</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di nuovo impianto		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	residenziale	
	- ammesse:	attività professionali e <del>commerciali</del> <b>commercio al dettaglio</b>	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	20.400	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	12.991	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T. mc./mq.	0,90	
	I.F. mc./mq.	1,50	
CAPACITÀ INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n. ---	
	- prevista:	abitanti n. 184	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.E.P.	Art. 15	
	- concessione	Art. 15	
PARAMETRI EDILIZI:	R.C.	Art. 14	DISTANZE:
	S.U.L.	Art. --	Ds Art. 17
	H.	Art. 16	Dc Art. 17 ml. 5,00
	V.	Art. --	Df Art. 17 ml. 10,00
	P.F.T.	Art. 7	n. 3

### FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 4.600

mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 3.262	mq. 1.338	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

S.U.E. di iniziativa pubblica esteso all'intera area

**CLASSI DI EDIFICABILITÀ' (TITOLO V NTA): Classe II**



## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RN2</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di nuovo impianto		
DESTINAZIONE D'USO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proprie:</li> <li>- ammesse:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenziale</li> <li>attività professionali e</li> <li><del>commerciali</del></li> <li><b>commercio al dettaglio</b></li> </ul>	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	7.240	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	6.420	
PARAMETRI URBANISTICI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I.T. mc./mq.</li> <li>I.F. mc./mq.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,60</li> <li>0,75</li> </ul>	
CAPACITA' INSEDIATIVA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- esistente:</li> <li>- prevista:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>abitanti n. ---</li> <li>abitanti n. 24</li> </ul>	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di P.E.C.</li> <li>- concessione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 14bis</li> <li>Art.</li> </ul>	
PARAMETRI EDILIZI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>R.C. Art. 14bis</li> <li>S.U.L. Art. --</li> <li>H. Art. 16</li> <li>V. Art. --</li> <li>P.F.T. Art. 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,40</li> <li>ml. 9,50</li> <li>n. 3</li> </ul>	<b>DISTANZE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ds Art. 17</li> <li>Dc Art. 17 ml. 5,00</li> <li>Df Art. 17 ml. 10,00</li> </ul>
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 600</b>			
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 390	mq. 210	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA):</b> <b>Classe II - IIIa</b>		





## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RN3</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di nuovo impianto		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	residenziale	
	- ammesse:	attività professionali e <del>commerciali</del> <b>commercio al dettaglio</b>	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	5.720	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	5.380	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T. mc./mq.	0,60	
	I.F. mc./mq.	0,75	
CAPACITA' INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n. ---	
	- prevista:	abitanti n. 20	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 14bis	
	- concessione	Art.	
PARAMETRI EDILIZI:			DISTANZE:
R.C.	Art. 14bis	0,40	Ds Art. 17
S.U.L.	Art. --		Dc Art. 17 ml. 5,00
H.	Art. 16	ml. 9,50	Df Art. 17 ml. 10,00
V.	Art. --		
P.F.T.	Art. 7	n. 3	
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 500			
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 340	mq. 160	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II – IIIa – IIIb3</b>		

## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RN4</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di nuovo impianto		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	residenziale	
	- ammesse:	attività professionali e <del>commerciali</del> <b>commercio al dettaglio</b>	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	7.197	
SUPERFICIE FONDARIA (SF):	mq.	5.094	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T. mc./mq.	0,60	
	I.F. mc./mq.	----	
CAPACITA' INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n. ---	
	- prevista:	abitanti n. 36	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 14bis	
PARAMETRI EDILIZI:			DISTANZE:
R.C.	Art. 14bis	0,40	Ds Art. 17
S.U.L.	Art. --		Dc Art. 17 ml. 5,00
H.	Art. 16	ml. 9,50	Df Art. 17 ml. 10,00
V.	Art. --		
P.F.T.	Art. 7	n. 3	
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 1.100			
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 1.100	mq. ---	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II</b>		

## AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>RN5</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di nuovo impianto		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	residenziale	
	- ammesse:	attività professionali e <del>commerciali</del> <b>commercio al dettaglio</b>	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	18.210	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	13.935	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T. mc./mq.	0,60	
	I.F. mc./mq.	----	
CAPACITA' INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n. ---	
	- prevista:	abitanti n. 91	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 14bis	
PARAMETRI EDILIZI:			DISTANZE:
R.C.	Art. 14bis	0,40	Ds Art. 17
S.U.L.	Art. --		Dc Art. 17 ml. 5,00
H.	Art. 16	ml. 9,50	Df Art. 17 ml. 10,00
V.	Art. --		
P.F.T.	Art. 7	n. 3	

FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 2.275

mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	mq. 2.275	mq. ---	mq. ---
d) 2,50			
Tot. 25,00			

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE:** prevedere: lo studio di clima acustico, sia in riferimento all'intera zona di intervento sia nel dettaglio, per ogni singolo edificio; una predisposizione planovolumetrica tale da rendere minimo il livello sonoro in facciata degli edifici a prescindere dalla classificazione acustica di ogni singolo lotto di intervento.

**CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II**

<b>AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI</b>			
DENOMINAZIONE AREA:		<b>IC1 ó IC2 ó IC3 ó IC4</b>	
CLASSE DI INTERVENTO:	impianti esistenti e confermati		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	industriale ed artigianato di produzione	
	- ammesse:	artigianato di produzione ed Art. 21	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	50.885	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	44.954	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 20	
	- concessione	Art. 20	
PARAMETRI URBANISTICI:	U.T.	mq./mq.	---
	U.F.	mq./mq.	0,70
PARAMETRI EDILIZI:	R.C.	Art. 20	mq/mq. 0,55
	S.U.L.	Art. 7	
	H.	Art. 22	ml. 14,00
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. --	
DISTANZE:	Ds	Art. 22	ml. 10,00
	Dc	Art. 22	½ H min. ml. 6,00
	Df	Art. 22	min. ml. 12,00
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI</b>			
(10% della superficie fondiaria) Previste sull'area		mq.	4.495
		mq	5.931
(+) influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime		mq.	1.436 (+)
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	verde	Art. 24	
	Parcheggi	Art. 25	
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA):</b>			
Area IC1 e IC2: Classe II			
Area IC3: Classi IIIb2 – IIIa – IIIb3			
Area IC4: Classe IIIb2			



<b>AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI</b>			
DENOMINAZIONE AREA:		<b>I C T(ri)</b>	
CLASSE DI INTERVENTO:	impianti esistenti e confermati		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	terziario attività ricreative	
	- ammesse:	Art. 21	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	17.700	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	17.700	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 20	
	- concessione	Art. 20	
PARAMETRI URBANISTICI:	U.T. mq./mq.	---	
	U.F. mq./mq.	0,70	
PARAMETRI EDILIZI:			
	R.C.	Art. 20	mq/mq. 0,50
	S.U.L.	Art. 7	
	H.	Art. 22	ml. 7,50
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. --	
DISTANZE:	Ds	Art. 22	ml. 10,00
	Dc	Art. 22	½ H min. ml. 6,00
	Df	Art. 22	min. ml. 12,00
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI</b>			
(80% della superficie lorda pavim.) Previste sull'area	mq.	1.740	
	mq	---	
(+) influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime	mq.	1.740 (-)	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
	verde	Art. 24	
	Parcheggi	Art. 25 (mq. 7 ogni mq. di s.u.l.)	
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II</b>			



## AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE AREA:		<b>I C T(c)1</b>	
CLASSE DI INTERVENTO:	impianti esistenti e confermati		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	terziario, <del>commerciale</del> <b>commercio al dettaglio</b>	
	- ammesse:	Art. 21	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	3.275	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	3.095	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 20	
	- concessione	Art. 20	
PARAMETRI URBANISTICI:	U.T. mq./mq.	---	
	U.F. mq./mq.	0,70	
PARAMETRI EDILIZI:	R.C. Art. 20	mq/mq. 0,50	
	S.U.L. Art. 7		
	H. Art. 22	ml. 7,50	
	V. Art. --		
	P.F.T. Art. --		
DISTANZE:	Ds Art. 22	ml. 10,00	
	Dc Art. 22	½ H min. ml. 6,00	
	Df Art. 22	min. ml. 12,00	
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI</b>			
(80% della superficie lorda pavim.) Previste sull'area		mq. mq	180 180 di cui a parcheggio pubblico il 50% (mq. 90)
(+) influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime		mq.	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	verde	Art. 24	
	Parcheggi	Art. 25	
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II</b>			





<b>AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI</b>			
DENOMINAZIONE AREA:		<b>I C T(c)2</b>	
CLASSE DI INTERVENTO:	impianti esistenti e confermati		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	terziario, <del>commerciale</del> <b>commercio al dettaglio</b>	
	- ammesse:	Art. 21	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	2.275	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	1.660	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 20	
	- concessione	Art. 20	
PARAMETRI URBANISTICI:	U.T. mq./mq.	---	
	U.F. mq./mq.	0,70	
PARAMETRI EDILIZI:	R.C.	Art. 20	mq/mq. 0,50
	S.U.L.	Art. 7	
	H.	Art. 22	ml. 7,50
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. --	
DISTANZE:	Ds	Art. 22	ml. 10,00
	Dc	Art. 22	½ H min. ml. 6,00
	Df	Art. 22	min. ml. 12,00
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI</b>			
(80% della superficie lorda pavim.) Previste sull'area		mq. mq	7500 750 di cui a parcheggio pubblico il 50% (mq. 375)
(+) influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime		mq.	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	verde	Art. 24	
	Parcheggi	Art. 25	
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II</b>			



<b>AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI</b>			
<b>DENOMINAZIONE AREA:</b>	<b>I C T(c)3</b>		
<b>CLASSE DI INTERVENTO:</b>	<b>impianti esistenti e confermati</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>	- proprie:	<b>terziario, commercio al dettaglio</b>	
	- ammesse:	<b>Art. 21</b>	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):</b>	mq. 11.880		
<b>SUPERFICIE FONDIARIA (SF):</b>	mq. 6.945		
<b>PROCEDURE DI ATTUAZIONE:</b>	- obbligo di P.E.C.	<b>Art. 20</b>	
	- concessione	<b>Art. 20</b>	
<b>PARAMETRI URBANISTICI:</b>	U.T. mq./mq.	---	
	U.F. mq./mq.	<b>Esistente salvo quanto riportato all'art. 20 p.to 2</b>	
<b>PARAMETRI EDILIZI:</b>	R.C.	<b>Art. 20</b>	<b>mq/mq. 0,40</b>
	S.U.L.	<b>Art. 7</b>	
	H.	<b>Art. 22</b>	<b>ml. 11,00</b>
	V.	<b>Art. --</b>	
	P.F.T.	<b>Art. --</b>	<b>3</b>
<b>DISTANZE:</b>	Ds	<b>Art. 22</b>	<b>ml. 10,00</b>
	Dc	<b>Art. 22</b>	<b>½ H min. ml. 6,00</b>
	Df	<b>Art. 22</b>	<b>min. ml. 12,00</b>
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI</b>			
<b><del>20% della Sul (esistente in in progetto) in caso di ampliamento</del></b>			<b>Art. 20 p.to 2</b>
<b>minima pari all'80% della superficie lorda di pavimento prevista in progetto in accordo a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77</b>			
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>	verde	<b>Art. 24</b>	
	Parcheggi	<b>Art. 25</b>	
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe IIIb2 – IIIa – IIIb3</b>			

<b>AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI</b>			
DENOMINAZIONE AREA:		<b>I C T(r)1</b>	
CLASSE DI INTERVENTO:	impianti esistenti e confermati		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	terziario, attività ricettive	
	- ammesse:	Art. 21	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	1.320	
SUPERFICIE FONDARIA (SF):	mq.	1,320	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 20	
	- concessione	Art. 20	
PARAMETRI URBANISTICI:	U.T. mq./mq.	0,52	
	U.F. mq./mq.	----	
PARAMETRI EDILIZI:			
	R.C.	Art. 20	mq/mq. 0,45
	S.U.L.	Art. 7	
	H.	Art. 22	ml. 7,50
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. --	
DISTANZE:	Ds	Art. 22	ml. 10,00
	Dc	Art. 22	½ H min. ml. 6,00
	Df	Art. 22	min. ml. 12,00
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI</b>			
(100% della superficie lorda pavim.)	mq.	120	
Previste sull'area	mq	120	
(+) influenza o gravitazione (-)			
Sulle aree finitime	mq.	---	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
	verde	Art. 24	
	Parcheggi	Art. 25	
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II</b>			

<b>AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI</b>			
DENOMINAZIONE AREA:		<b>I N A 1 ó I N A 2</b>	
CLASSE DI INTERVENTO:	area di nuovo impianto		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	artigianato di servizio	
	- ammesse:	<del>attività commerciali limitate ai beni prodotti o complementari al servizio fornito ed Art. 21</del>	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	33.200	
SUPERFICIE FONDARIA (SF):	mq.	25.250	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 20	
	- concessione	Art. 20	
PARAMETRI URBANISTICI:	U.T. mq./mq.	0,80	
	U.F. mq./mq.	1,00	
PARAMETRI EDILIZI:	R.C. Art. 20	mq/mq. 0,50	
	S.U.L. Art. 7		
	H. Art. 22	ml. 7,50	
	V. Art. --		
	P.F.T. Art. 22		
DISTANZE:	Ds	Art. 22	ml. 10,00
	Dc	Art. 22	½ H min. ml. 6,00
	Df	Art. 22	min. ml. 12,00
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI</b>			
(20% della superficie territoriale) Previste sull'area		mq.	6.640
		mq	6.990
(+ influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime		mq.	350 (+)
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	verde	Art. 24	
	Parcheggi	Art. 25	
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe IIIb2</b>			

## AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>I N A3</b>
CLASSE DI INTERVENTO:	area di nuovo impianto
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie: artigianato di servizio - ammesse: <b>commercio al dettaglio</b>

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	4.840	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	4.033	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:			
	- obbligo di P.C. convenzionato		Art. 20
	- concessione		Art. 20
PARAMETRI URBANISTICI:			
	U.T. mq./mq.		0,40
	U.F. mq./mq.		---
PARAMETRI EDILIZI:			
	R.C.	Art. 20	mq/mq. 0,50
	S.U.L.	Art. 7	
	H.	Art. 22	ml. 7,50
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. 22	
DISTANZE:			
	Ds	Art. 22	ml. 10,00
	Dc	Art. 22	½ H min. ml. 6,00
	Df	Art. 22	min. ml. 12,00

### FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI

(20% della superficie territoriale)	mq.	968
Previste sull'area	mq	810
(+ influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime	mq.	158 (-)

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:		
verde		Art. 24
Parcheggi		Art. 25
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II - IIIa</b>		





**AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI**

DENOMINAZIONE AREA:		<b>IR1</b>	
CLASSE DI INTERVENTO:	area di riordino e completamento infrastrutturale		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	industriale ed artigianato di produzione	
	- ammesse:	artigianato di servizio ed Art. 21	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	421.009	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	334.929	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. 20	
	- concessione	Art. 20	
PARAMETRI URBANISTICI:	U.T.	mq./mq.	---
	U.F.	mq./mq.	0,70
PARAMETRI EDILIZI:	R.C.	Art. 20	mq/mq. 0,55
	S.U.L.	Art. 7	
	H.	Art. 22	ml. 14,00
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. --	
DISTANZE:	Ds	Art. 22	ml. 10,00
	Dc	Art. 22	½ H min. ml. 6,00
	Df	Art. 22	min. ml. 12,00

**FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI**

(20% della superficie fondiaria)	mq.	66.986
Previste sull'area	mq	63.385
(+) influenza o gravitazione (-)		
Sulle aree finitime	mq.	3.601 (-)

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

verde Art. 24  
 Parcheggi Art. 25  
 L'area IR1/a, individuata cartograficamente, ha una capacità edificatoria pari a a mq. 4.880,15 di superficie coperta e mq. 6.211,10 di S.U.L.

**CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II – IIIa – IIIb3**



## AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>IR2</b>		
CLASSE DI INTERVENTO:	area di riordino e completamento infrastrutturale		
DESTINAZIONE D'USO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proprie:</li> <li>- ammesse:</li> </ul>	industriale ed artigianato di produzione artigianato di servizio ed Art. 21, terziario ricettivo esclusivamente per le nuove costruzioni previste dopo la data di adozione del progetto preliminare di variante n. 9	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	92.260	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	71.020	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di P.E.C. <span style="float: right;">Art. 20</span></li> <li>- concessione <span style="float: right;">Art. 20</span></li> </ul>		
PARAMETRI URBANISTICI:	U.T. mq./mq. U.F. mq./mq.	--- 0,70	
PARAMETRI EDILIZI:	R.C. Art. 20 S.U.L. Art. 7 H. Art. 22 V. Art. -- P.F.T. Art. --	mq/mq. 0,55  ml. 14,00	
DISTANZE:	Ds Dc Df	Art. 22 Art. 22 Art. 22	ml. 10,00 ½ H min. ml. 6,00 min. ml. 12,00

### FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI

(20% della superficie fondiaria) Previste sull'area	mq.	14.204
	mq	19.210
(+ influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime	mq.	5.006 (+)

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

verde Art. 24  
 Parcheggi Art. 25

Le destinazioni ricettive dovranno provvedere, preliminarmente ad un loro insediamento, allo studio di clima acustico dell'area.

**CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II – IIIa – IIIb3**

## AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE AREA:	<b>IR3</b>
CLASSE DI INTERVENTO:	area di riordino e completamento infrastrutturale
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie: industriale ed artigianato di produzione - ammesse: artigianato di servizio ed Art. 21. <b>Non è ammesso il commercio al dettaglio.</b>

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	<del>74.627</del>	<b>15.188</b>
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	<del>59.556</del>	<b>10.598</b>
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.		Art. 20
	- concessione		Art. 20
PARAMETRI URBANISTICI:	U.T. mq./mq.		---
	U.F. mq./mq.		0,70
PARAMETRI EDILIZI:			
R.C.	Art. 20	mq/mq. 0,55	
S.U.L.	Art. 7		
H.	Art. 22	ml. 14,00	
V.	Art. --		
P.F.T.	Art. --		
DISTANZE:	Ds	Art. 22	ml. 10,00
	Dc	Art. 22	½ H min. ml. 6,00
	Df	Art. 22	min. ml. 12,00

### FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI

(20% della superficie fondiaria) Previste sull'area	mq.	<del>11.911</del>	<b>2.120</b>
	mq	<del>10.768</del>	<b>4.400</b>
(+) influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime	mq.	1.143 (-)	<b>2.280</b>

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	verde	Art. 24
	Parcheggi	Art. 25

La superficie fondiaria ricadente sui mappali n. 28-31-74 del F. 15 al Catasto Terreni dovrà rimanere libera da ogni edificazione che risulti molesta o nociva per l'attività umana (D.C.C. n. 22/2005).

**CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II - IIIa**

<b>AREA DESTINATA AD USI PRODUTTIVI</b>			
<b>DENOMINAZIONE AREA:</b>	<b>II3</b>		
<b>CLASSE DI INTERVENTO:</b>	<b>impianti esistenti e da rilocalizzare</b>		
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>	- proprie:	---	
	- ammesse:	<b>attività esistente alla data di adozione del progetto preliminare della variante n. 11</b>	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):</b>	mq.	<b>59.439</b>	
<b>SUPERFICIE FONDIARIA (SF):</b>	mq.	<b>48.202</b>	
<b>PROCEDURE DI ATTUAZIONE:</b>	- accordo quadro	<b>Art. 20 p.to 4</b>	
<b>PARAMETRI URBANISTICI:</b>	U.T. mq./mq.	<b>esistente</b>	
	U.F. mq./mq.	<b>esistente</b>	
<b>PARAMETRI EDILIZI:</b>	R.C.	Art. 20	mq/mq. 0,55
	S.U.L.	Art. 7	
	H.	Art. 22	ml. 14,00
	V.	Art. --	
	P.F.T.	Art. --	
<b>DISTANZE:</b>	Ds	Art. 22	ml. 10,00
	Dc	Art. 22	½ H min. ml. 6,00
	Df	Art. 22	min. ml. 12,00
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI</b>			
<b>(20% della superficie fondiaria) Previste sull'area</b>		mq.	<b>9.640</b>
		mq.	<b>11.237</b>
<b>(+) influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime</b>		mq.	<b>1-597</b>
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>			
<p>Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti non devono eccedere la manutenzione straordinaria. È consentito lo svolgimento ed il mantenimento delle attività già in atto alla data di adozione del progetto preliminare della variante n. 12 al vigente P.R.G.C. ma non è consentito l'insediamento di alcuna nuova attività produttiva/economica.</p>			
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II</b>			

<b>AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI</b>			
DENOMINAZIONE AREA:		<b>E</b>	
CLASSE DI INTERVENTO:	usi agricoli		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie:	usi agricoli	
	- ammesse:	Art. 30	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	----	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	----	
PARAMETRI URBANISTICI:	I.T. mc./mq.	---	
	I.F. mc./mq.	0,02 ó 0,05	
CAPACITA' INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n. 469	
	- prevista:	abitanti n. 523	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.	Art. ---	
	- concessione	Art. 29	
PARAMETRI EDILIZI:		DISTANZE:	
R.C.	Art. 30	Ds Art. 31	
S.U.L.	Art. --	Dc Art. 31 ml. 5,00	
H.	Art. 31	ml. 7,50	Df Art. 31
V.	Art. --		
P.F.T.	Art. 31	n. 2	
<b>FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 13.075</b>			
mq./abit.	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00	mq. 43.320	mq. ---	mq. 30.245
b) 5,00			
c) 12,50			
d) 2,50			
Tot. 25,00			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
Art. 32			
<b>CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II – IIIb2 – IIIb3 – IIIb4</b>			

~~NOTE~~

~~1) — Nelle aree ricadenti nel perimetro classe edificabilità 2 ( vedasi cartografia geologica ) si dovranno eseguire indagini geotecniche con prove penetrometriche dinamiche o statiche e/o sondaggi geognostici in casi di particolare necessità. I carichi massimi consigliati nelle zone retinate in grigio (vedasi carta geologica) sono 0,5 kg/ cmq. entro i primi 3 ml. di profondità dal piano campagna a meno di adottare fondazioni a platea e nelle zone retinate a puntini ( vedasi carta geologica) 1,0 kg/cmq. entro i primi 3 ml. di profondità dal piano campagna a meno di adottare fondazioni continue e mai plinti isolati.~~

~~2) — Nella piccola area ( vedasi cartografia geologica) circostante il ponticello di Via Torino sul rio Essa a ridosso delle zone C.S. e RE4 l'edificabilità è condizionata alla pulizia dell'alveo a monte, alla continua manutenzione dell'alveo stesso ed alla ricostruzione dell'attuale piccolo ponte con un altro di luce adeguata.~~

~~3) — Le aree ricadenti nel perimetro classe edificabilità 3 ( vedasi cartografia geologica) sono inedificabili.~~

~~4) — Nell'area a servizi definita dal n° 4 della cartografia geologica si dovrà prevedere una sopraelevazione in rilevato del piano campagna fino a livello della strada provinciale esistente.~~

<b>FABBRICATO O MANUFATTO</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VINCOLO ex lege 1089/39</b>	<b>VINCOLO DI P.R.G.C. ex art. 24 4° comma Lett. A) L.R. 56/77</b>	<b>TIPO DI VINCOLO</b>
Chiesa di San Giovanni ai campi	Cimitero	*		Totale
Chiesa di Santa Elisabetta	Corso Italia angolo via Roma	*		Totale
Chiesa di Santo Spirito	Piazza del Paraclito	*		Totale
Edicola	Cortile Municipio	*		Totale
Torre campanaria chiesa parrocchiale Natività di Maria Vergine	P.zza Giovanni XXIII	*		Totale
Casa	P.zza Giovanni XXIII angolo corso Italia		*	Totale
Chiesa parrocchiale Natività di Maria Vergine	P.zza Giovanni XXIII		*	Fronti
Castello e suo parco	Piazza Vittorio Veneto	*		Totale
Torre del castello	Piazza Vittorio Veneto	*		Totale
Cappella di San Rocco	Via Marconi ang. via Cernaia	*		Totale
Cappella di Santa Annunziata	Strada Prov.le di None		*	Fronti
Casa Municipale	Corso Italia n. 9		*	Fronti su via
Casa	Corso Italia n. 3		*	Fronti su via
Scuole elementari	Corso Italia n. 4		*	Fronti su via
Casa con portico	Corso Italia n. 10/B		*	Totale
Portone	Corso Italia n. 10/C		*	Fronte su via
Casa	Corso Italia n. 13		*	Fronte su via
Casa con portici	Corso Italia n. 15/A		*	Fronte su via
Casa con portici	Corso Italia n. 15		*	Fronte su via
Casa con portici	Corso Italia n. 17		*	Fronte su via
Casa	Corso Italia n. 18		*	Fronte su via
Casa Pettiti	Corso Italia n. 19/A	*		Fronti su via



Variante n. 13 al PRGC- Norme di Attuazione - Testo coordinato

Casa	Corso Italia n. 26		*	Fronti su via
Portone	Corso Italia n. 37/B		*	Totale
Portale	Corso Italia n. 39		*	Totale
Casa	Via Cottolengo n. 3		*	Fronte su via
Portone	Via Cottolengo n. 3/A		*	Totale
Casa	Via Baima n. 1 e 1/A		*	Fronte su via
Casa	Via Baima n. 5		*	Fronte su via
Casa	Via Magenta n. 4	*		Fronti su via
Casa	Via Magenta n. 11		*	Fronte su via
Casa	Via Solferino n. 6		*	Fronti su via
Casa	Via Solferino n. 10		*	Fronti su via
Casa	Via Solferino n. 15		*	Fronte su via
Portone	Via Solferino n. 17		*	Totale
Portale	Via Cernaia n. 10		*	Totale
Portale	Via S. G. Bosco n. 10/A		*	Totale
Casa	Via Trieste n. 12		*	Fronte su via
Casa	Via Trieste n. 14		*	Fronte su via e int.
Casa	Vicolo Cavour n. 2		*	Fronti
Ponte	Su Rio Essetta		*	Totale
Casa	Vicolo Raverdino		*	Fronte su via