

# COMUNE DI CARAGLIO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE STRUTTURALE 1

AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART 17 DELLA L.R.56/77 e s.m.i.

Adozione PROPOSTA TECNICA PROGETTO PRELIMINARE: D.C.C.N.15 DEL 22/5/2022

Adozione PROGETTO PRELIMINARE: D.C.C.N.2 DEL 3/1/2024

Adozione PROPOSTA TECNICA PROGETTO DEFINITIVO D.C.C. N.28 DEL 20/2/2025

Approvazione PROGETTO DEFINITIVO D.C.C. N. ....

## NORME DI ATTUAZIONE

Responsabile del procedimento  
geom. Bruno Pellegrino

Segretario comunale  
Dott.sa Lorella Ghibaudò

Sindaco  
Sig.ra Paola Falco

Arch. Raffaella Gambino  
Dott. Stefano Assone  
Arch. Elena Appiano  
Dott. geol. Marco Innocenti  
Dott. For. Sara Piani  
Ing. Franco Bertellino  
Coll. Arch. M Zocco

## Indice

### TITOLO I - NORME GENERALI

|                                                          |        |
|----------------------------------------------------------|--------|
| Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri del Piano         | pag. 7 |
| Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione               | " 7    |
| Art. 3 - Elaborati di P.R.G                              | " 8    |
| Art. 4 - Definizioni                                     | " 11   |
| Art. 5 - Standards urbanistici                           | " 18   |
| Art. 6 - Struttura normativa del P.R.G.                  | " 20   |
| Art. 7 - Prescrizioni generali                           | " 20   |
| Art. 8 - Prescrizioni di destinazione d'uso              | " 21   |
| Art. 9 - Prescrizioni di tipologia di intervento         | " 24   |
| Art. 10 - Prescrizioni di consistenza quantitativa       | " 27   |
| Art. 11 - Prescrizioni di assetto qualitativo            | " 27   |
| Art. 12 - Condizioni di intervento                       | " 29   |
| Art. 13 - Condizioni di carattere tecnico gestionale     | " 30   |
| Art. 14 - Condizioni di carattere socio-funzionale       | " 31   |
| Art. 15 - Vincoli ambientali                             | " 32   |
| Art. 16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento        | " 35   |
| Art. 17- Gerarchia funzionale della disciplina normativa | " 38   |

## Indice

### TITOLO II - NORME PARTICOLARI

|                                                                                           |      |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 18 - Prescrizioni geologico-tecniche                                                 | pag. | 39 |
| Art. 19 – Tutela dell’assetto ambientale a naturale<br>Sistemazione del suolo e del luogo | "    | 48 |
| Art. 20 – Norme per gli Insediamenti Commerciali                                          | “    | 50 |

### TITOLO III - NORME SPECIFICHE

|                                                                       |      |    |
|-----------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 21 - Caratteristiche edilizie                                    | pag. | 53 |
| A. Asservimento all'edificazione                                      | "    | 53 |
| B. Aree a verde privato                                               | "    | 53 |
| C. Aree a parcheggio privato                                          | "    | 54 |
| D. Sistemazione terreno                                               | "    | 54 |
| E. Distanze dai confini                                               | "    | 55 |
| F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze                             | "    | 55 |
| G. Volumi tecnici                                                     | "    | 56 |
| H. Verande                                                            | "    | 56 |
| I. Sottotetti                                                         | "    | 57 |
| L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze               | "    | 57 |
| M. Altezze interne ridotte                                            | "    | 58 |
| N. Eliminazione delle barriere architettoniche                        | "    | 58 |
| O. Recinzioni                                                         | "    | 59 |
| P. Depositi e di materiali e sistemazione prefabbricati               | "    | 59 |
| Q. Allineamenti stradali                                              | "    | 60 |
| R. Accessi stradali                                                   | "    | 61 |
| S. Impianti tecnologici di interesse pubblico                         | "    | 61 |
| T. Costruzioni temporanee                                             | "    | 62 |
| U. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione |      | 62 |
| Art. 22 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano              | pag. | 63 |
| Art. 23 - Entrata in vigore del P.R.G.                                | "    | 63 |

## Indice

### TITOLO IV - NORME OPERATIVE

|                                                                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art: 24 - Classificazione e individuazione delle aree                                                          | pag. 64 |
| Art. 25 Norme per le aree residenziali:<br><b>RS</b> di Carattere Ambientale e Storico                         | " 66    |
| Art. 26 Norme per le aree residenziali:<br><b>RA</b> di Carattere Ambientale e Documentario                    | " 87    |
| Art. 27 - Norme per le aree residenziali:<br><b>RE</b> Esistenti                                               | " 97    |
| Art. 28 - Norme per le aree residenziali:<br><b>RC</b> di Completamento                                        | " 104   |
| Art. 29 - Norme per le aree residenziali:<br><b>RN</b> di Nuovo Impianto                                       | " 113   |
| Art. 30 – Norme per le aree residenziali:<br><b>RF</b> Nuclei Frazionali                                       | " 118   |
| Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature<br><b>S</b> a livello comunale                 | " 125   |
| Art. 32 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:<br><b>PE</b> esistenti                       | " 131   |
| Art. 33 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:<br><b>PC</b> di riordino e di completamento  | " 137   |
| Eliminato Art. 34 -                                                                                            |         |
| Art. 35 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali:<br><b>PN</b> di nuovo impianto              | " 154   |
| Art. 36 – Norme per le aree produttive artigianali ed industriali:<br><b>PT</b> estrattive e di trasformazione | " 160   |
| Art. 37 - Norme per le aree turistiche e terziarie<br><b>TA</b> ricettive alberghiere                          | " 165   |
| Art. 38 - Norme per le aree turistiche e terziarie<br><b>TE</b> commerciali esistenti                          | " 170   |
| Art. 39 - Norme per le aree terziarie<br><b>TN</b> commerciali di nuovo impianto                               | " 174   |

## Indice

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Art. 40 - Norme per le aree produttive agricole:<br><b>H</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | pag. 179 |
| Art. 41 - Norme per le aree funzionali ambientali:<br><b>FA:</b><br><b>FA.T:</b> di tutela per interesse storico monumentale<br><b>FA.A:</b> di tutela per interesse archeologico<br><b>FA.U:</b> per ambiti urbani e pedonali<br><b>FA.P:</b> per il pregio paesistico<br><b>FA.N:</b> per ambiti naturalistici collinari<br><b>FA.G:</b> giardini o verde privato | " 190    |
| Art. 42 - Norme per le aree funzionali di rispetto:<br><b>FR:</b><br><b>FR.S:</b> per sponde fiumi, torrenti e sorgenti<br><b>FR.V:</b> per viabilità<br><b>FR.F:</b> per ferrovie<br><b>FR.C:</b> per ambiti cimiteriali e depuratori<br><b>FR.E:</b> per elettrodotti e gasdotti                                                                                  | " 197    |
| Art. 43 - Norme per le aree funzionali<br><b>FT</b> per attrezzature tecnologiche                                                                                                                                                                                                                                                                                   | " 204    |
| Art. 43bis - Norme per le aree funzionali di carattere sportivo privato<br><b>FSP</b> campo da motocross                                                                                                                                                                                                                                                            | " 207    |
| Art. 44 - Norme per le aree funzionali alla viabilità:<br><b>FV</b> e alle relative pertinenze                                                                                                                                                                                                                                                                      | " 208    |
| Art. 45 – Compatibilità di Carattere Ambientale degli<br>Interventi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | " 214    |

## Legenda

|          |                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| L.R.U.   | : Legge Regionale Urbanistica n.56 del 5.12.1977 con successive modifiche ed integrazioni. |
| P.R.G.   | : Piano Regolatore Generale.                                                               |
| S.U.E.   | : Strumento Urbanistico Esecutivo.                                                         |
| P.P.     | : Piano Particolareggiato.                                                                 |
| P.R.     | : Piano di Recupero.                                                                       |
| P.E.C.   | : Piano Esecutivo Convenzionato.                                                           |
| P.E.E.P. | : Piano di Edilizia Economica Popolare.                                                    |
| P.I.P.   | : Piano degli Insediamenti Produttivi.                                                     |

# **TITOLO I**

## **NORME GENERALI**

### **Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri del Piano.**

1. Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., specificati nella Relazione illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R. 56/77 agli articoli 11 e 82, tendono essenzialmente a:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali ed il patrimonio storico, artistico e ambientale;
- riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico, soprattutto nelle aree periferiche;
- permettere una equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche e socioeconomiche;
- riordinare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo e le attività connesse ripristinandolo ove possibile o recuperandolo;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

2. Il conseguimento di tali finalità ed obiettivi costituisce condizione per l'attuazione delle previsioni di progetto.

### **Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione.**

1. Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.

3. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

4. Si pongono essenzialmente come norme di azione volte a disciplinare i processi insediativi ed il comportamento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione degli strumenti urbanistici, quali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

### **Art. 3 - Elaborati del P.R.G.**

**1. Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R. 56/77, sono:**

**1.1. - Allegati Tecnici** comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale; Trattandosi di Variante di P.R.G. si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente Piano, integrati da:

- tav. n. A1 -uso del suolo scala 1:10.000
- tav.n. A2 -consumo di suolo scala 1:10.000
- tav.n. A3 -stato attuativo PRG scala 1:6.000

### 1.2. - Elaborati di Piano.

- **tav.n. 1 -Relazione**
- **Relazione illustrativa VS1**
- **tav.n. 2 - Insieme territoriale:** scala 1:25.000
  - planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini
- **tav.n. 3.1 -Assetto generale – Tavola di Sintesi Sud:** scala 1: 5.000
  - intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree
- **tav.n. 3.2 - Assetto generale – Tavola di Sintesi Nord:** scala 1: 5.000
  - intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree
- **tav.n. 4.1 – Concentrico Nord:** scala 1: 2.000
  - sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- **tav.n. 4.2 – Concentrico Sud:** scala 1: 2.000
  - sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- **tav.n. 5 - Frazioni:** scala 1: 2.000
  - sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- **tav.n. 6 - Centro Storico**
  - Aree di interesse ambientale e documentario scala 1: 1.000
- **tav.n. 7.1- Norme di Attuazione**
  - illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione
  - di ogni singola area normativa
- **Schede delle Aree -**
- **Scheda quantitativa dei dati urbani VS1**

### **1.3. - Elaborati Complementari**

- tav.n. 10 - Assetto generale – Vincoli Archeologici: scala 1: 5.000  
intero territorio comunale con: zone soggette vincoli archeologici.
- tav.n. 11 - Assetto generale – Stato di Fatto Urbanizzazioni: scala 1: 2.000  
intero territorio comunale con: indicazione dell'abitato e delle esistenti infrastrutture di urbanizzazione a rete.
- tav.n. 12.1 - Osservazioni e Controdeduzioni.
- tav.n. 12.2 - Osservazioni – Individuazione scala 1: 5.000
- tav.n. 13- Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica  
sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso  
un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.
- tav.n. 14- Verifica Vincoli su aree a destinazione pubblica  
previste dal P.R.G. e preordinate all'esproprio.
- tav.n. 15 - Relazione integrativa - Determinazioni in merito alle osservazioni regionali (dopo definitivo)
- Osservazioni e controdeduzioni alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare VS1
- Osservazioni e controdeduzioni al Progetto Preliminare VS1
- Relazione sul recepimento dei pareri degli enti sovraordinati pervenuti sulla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare VS1

### **1.4. - Relazione Geologico Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica con allegata:**

tav. Canali Irrigui del Territorio Comunale e relativi Vincoli  
e Fasce di Rispetto scala 1:5.000  
Relazione geologico-tecnica integrativa relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza

### **1.4bis -Relazione geologico-tecnica integrativa VS1 relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza**

Con allegata tavola 'Confronto fra le condizioni di pericolosità' idraulica ante e post l'abbattimento del ponte di via Giovanni Armando

**1.5** - Elaborati di cui alla variante PAI - D.G.R. n. 14-13348 del 13.09.2004, integrati dalla Variante Strutturale 1:

1-Relazione e normativa geologica

2-Analisi del rischio idraulico nella fascia fluviale del t. Grana

Relazione illustrativa

Osservazioni e controdeduzioni

Osservazione e controdeduzioni (geologiche)

Dichiarazione datata 16.12.2003 di recepimento valutazioni espresse da parte delle Direzioni Regionali

Tav.1 Fasce di pericolosità del t. Grana scala 1:10.000

Tav.2 Carta geomorfologica e dei dissesti(agg.2024) scala 1:10.000

Tav.3 Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000

Tav.4 Carta geoidrologica e schema litostratigrafico scala 1:10.000

Tav.5 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000

Tav.6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (agg.2024) scala 1:10.000

Relazione geologica integrativa (agg 2025)

Studio idraulico di approfondimento - Relazione Finale a firma dell'Ing. A. Selleri -settembre 2024

**1.6.** - Studio di microzonazione sismica livello 1 (O.C.D.P.C. n°171 del 19/06/2014 - D.G.R. n°20-1250 del 30/03/2015)

Carta geologico-tecnica Scala 1:10.000

Carta delle indagini Scala 1:10.000

Carta delle frequenze Scala 1:10.000

Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica Scala 1:10.000

**1.7.** – Determina del Responsabile del Servizio Tecnico -settore urbanistica- n. 858/26 del 01/12/2022 e verbale dell'O.T. datato 30 novembre 2022 n. 17184 di Protocollo -Verbale dell'O.T. n. 18562 in data 21.12.2023 sull'esclusione dalla procedura di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS del Progetto Preliminare di Variante Strutturale n. 1

**1.8.** – Verifica di compatibilità acustica

## **Art. 4 - Definizioni.**

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento alle seguenti definizioni.

### **1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici.**

Sono valide fino all'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, delle sue revisioni o delle varianti generali di cui all'art. 12 c. 5 della L.R. 19/1999, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle disposizioni regolamentari generali in materia edilizia, di seguito riportate e contenute nel previgente Regolamento edilizio approvato con D.C.C. n.18 del 08.04.2002 e da ultimo modificato con D.C.C. n.14 del 01.04.2015.

L'applicazione delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e delle disposizioni generali in materia edilizia contenute nel nuovo Regolamento edilizio approvato con D.C.C. n. 32 del 19/06/2018, modificato con D.C.C. n. 56 del 29/11/2018, n. 23 del 30/07/2020 e n. 46 del 29.11.2021, nella parte prima, rispettivamente capo I e capo II del Regolamento Edilizio tipo regionale, sono quindi differite.

Le definizioni che seguono sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione, subendo un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato nel contenuto degli specifici articoli.

#### **1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) - (Art.13 Regolamento Edilizio)**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale 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.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 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 è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

## **1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

## **1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art.13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

## **1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)**

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

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

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), 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;
- 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, essendo quest'ultimo quello definito dalla vigente normativa statale, di cui all'art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n.1404 ed essendo il confine della strada quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285.

## **1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

#### **1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

a) ai 'bow window' ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative;

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

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

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

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

g) ai cavedi.

#### **1.7. - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### **1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

#### **1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

### **1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

### **1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)**

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

### **1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

### **1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

### **1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)**

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

### **1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)**

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

## **2. Componenti territoriali.**

**2.1. - AREA:** quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

**2.2. - AMBITO:** insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:

- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. U.

**2.3. - LOTTO:** superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

**2.4. - SEDIME:** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**2.4.1 AREA DI PERTINENZA:** porzione di territorio, legata al fabbricato, catastalmente individuata nell'anno 2009 di approvazione del vigente PRGC.

### **3. Componenti fabbricative.**

**3.1. - VOLUME FABBRICATIVO** Per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti di strutture fisse e tipologicamente consolidate e vincolate al suolo tramite fondazioni.

Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di agibilità, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al precedente punto 1.8.

**3.2. - CELLULA EDILIZIA:** si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.

**3.3. - EDIFICIO RURALE:** si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

**3.4. - ANNESSI RURALI** si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

**3.5. - EDIFICIO RESIDENZIALE:** si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risiede.

**3.6. - EDIFICIO UNIFAMILIARE:** si intende quella abitazione che presenta caratteristiche oggettive tali da essere ritenuta fruibile da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interesse dell'edificio e non solo nella parte per cui è stato richiesto il permesso di costruire;

sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente.

**3.7. - UNITA' IMMOBILIARE:** si intende la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

**3.8. - CORTINA EDILIZA:** si intende la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

**3.9. - FABBRICATI ACCESSORI:** si intendono le unità d'uso destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza. Si distinguono in: bassi fabbricati, autorimesse, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, tettoie, terrazzi e serre.

**3.10. - BASSO FABBRICATO:** si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m. 3,50, con tetto con pendenze analoghe al fabbricato di cui sono pertinenza, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa.

**3.11. - PERTINENZA:** si intende la parte edificata e non, costituente ambito complementare ed esclusivo destinato in modo durevole a servizio o ad ornamento, funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

**3.12 - SUPERFICIE DI VENDITA Sv:** si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o D.I.A..

#### **4. Modalità.**

**4.1. - TRASFORMAZIONE URBANISTICA:** si intende l'esecuzione di opere fabbricative, il mutamento di destinazione d'uso di aree o edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

**4.2. - INTERVENTO URBANISTICO:** si intende il complesso di operazioni fabbricative, previsto da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'art.32 L.R. 56/77, nell'ambito interessato.

**4.3. - INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni, oggetto di denuncia inizio attività o permesso di costruire o procedure del D.P.R. 380/01 e s.m.i., volto a realizzare le trasformazioni urbanistiche dell'area interessata.

**4.4. - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R. 56/77:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) artt.38, 39, 40.
- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) art.41.
- PIANO DI RECUPERO (P.R.) art.41 bis e art.43.
- PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) art.42.
- PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) artt.43, 44
- Contenuto Convenzioni relative al P.E.C. art.45.
- PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) art.47.

**4.5. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO:** per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 ai seguenti commi:

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- d. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- f. COMPLETAMENTO
- g. NUOVO IMPIANTO

**4.6. -** Per ulteriori specificazioni si rimanda alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

Gli specifici interventi previsti dal P.R.G. sono definiti nell'art.9 delle presenti Norme relativo alle Prescrizioni di Tipologia di Intervento.

## **Art. 5 - Standards Urbanistici.**

**0. STANDARD:** norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).

**1.** Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli artt.21 e 22 L.R. 56/77, il Piano fa riferimento ai seguenti standards.

**1.1.** Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: poiché nel Comune la popolazione prevista, come capacità insediativa residenziale, è compresa tra i 2.000 e i 20.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in 25 mq./abitante.

**1.2.** Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; nel caso di aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (art.26, comma 1.b L.R. 56/77) e di impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art.26, comma 1.c L.R. 56/77) la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.

**1.3.** Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali: nei casi di intervento all'interno di aree di tutela ambientale e di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del 80% della superficie lorda di pavimento; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

Per il commercio al dettaglio si applica quanto previsto all'art. 20 delle presenti norme.

Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento a uso pubblico o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. Non potranno altresì essere computate le aree per servizi vincolate nelle Tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.

Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, del D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano di campagna, pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso) applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.

**1.4.** Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali all'ingrosso: nei casi di intervento all'interno di aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale. Tale disposto è applicabile agli insediamenti commerciali che operano esclusivamente all'ingrosso, mentre, quando coesista il commercio al dettaglio, il dimensionamento degli standard dovrà essere calcolato in base a quanto riportato al punto 1.3 del presente articolo.

**2.** Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..

La dotazione di cui al punto 1.1, attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali, è già definita dal P.R.G., per cui non è più necessario, nel caso di rilascio di permessi di costruire o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la progressiva congruità.

Le dotazioni, invece, di cui ai punti 1.2, attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, e 1.3, attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di permessi di costruire o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

**3.** Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella proporzione, definita dal P.R.G. del 40%, fino comunque al limite massimo di mq.7, per i servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

## **Art. 6 - Struttura Normativa del P.R.G.**

1. Il P.R.G. controlla normativamente mediante **Prescrizioni** generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

2. Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art.12 della L.R. 56/77, il P.R.G. prestabilisce altresì **Condizioni** di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

3. Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, comma 7, e agli artt. 24, 27, 28,29,30 della L.R. 56/77 il Piano impone **Vincoli** al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

## **Art. 7 - Prescrizioni generali.**

1. Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

1.1. - **D. Destinazione d'uso** per il controllo normativo della modificazione della utilizzazione in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (Cosa fare).

1.2. - **I. Tipologia di intervento** per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico. (In che modo fare).

1.3. - **C. Consistenza quantitativa** per il controllo normativo delle modificazioni della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (Quanto fare).

1.4. - **Q. Assetto qualitativo** per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area). (Come fare).

## **Art. 8 - Prescrizioni di destinazione d'uso.**

**1.1.** - La destinazione d'uso di un'area è l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata dalle presenti Norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti Norme.

**1.2.** - La destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, è l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G., nello spazio interessato, comprovata da certificato catastale o da altro documento certificativo.

**2.1.** Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività. Qualora non indicata in normativa si intende esclusa.

**2.2.** La definizione di coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile e si quantifica con valori di ammissibilità definiti dalla specifica normativa e, ove indicato, con valori percentuali riferiti alla:

- consistenza di superficie utile lorda ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione in aggregazioni predefinite;
- consistenza totale di superficie utile lorda ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

**2.3.** Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie, di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 19/99:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico – ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

All'interno delle suddette categorie, sono individuate ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso.

### **3. Destinazioni d'uso - definizioni:**

#### **3.1. - r:** : usi abitativi:

##### destinazioni residenziali.

Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:

- i locali in cui si svolgono limitate funzioni professionali (studi di avvocati, notai, ingegneri ed architetti, geometri, medici e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi
- le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85.

#### **3.2. - s:** servizi ed attività sociali di interesse locale:

- si: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- sp: spazi pubblici per parcheggio;
- sc: servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);
- sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);  
attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

#### **3.3. - g:** servizi ed attività di interesse generale: attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale.

#### **3.4. - h:** attività produttive del settore primario: agricole e forestali:

##### destinazioni agricole:

- he: attività agricole
- hv: attività agricole/coltivazione della vite
- hs: colture specializzate.

#### **3.5. - p:** attività produttive del settore secondario:

##### destinazioni industriali o artigianali:

- pi: di tipo industriale;
- pas: di tipo artigianale di produzione a livello superiore o intercomunale;
- pam: di tipo artigianale di produzione a livello medio;
- pal: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto;
- pe: di tipo estrattivo e di trasformazione

Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:

- magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso;

#### **3.6. - t:** attività produttive del settore terziario e attività direzionali:

##### destinazioni commerciali:

tc: commercio al dettaglio, all'ingrosso;

Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:

- vendita al dettaglio o all'ingrosso, quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);
- istituti bancari, assicurativi, creditizi;

- attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative, automobilistiche, immobiliari), estetisti;
- bar ristoranti, pizzerie, eno-birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico-ricettiva;

destinazioni :turistico ricettive

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar, ristoranti, mense ed alberghi,

tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere

destinazioni direzionali:

td: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative;

Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:

- locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;
- funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, grandi studi professionali riuniti, ecc.);
- istituti bancari, assicurativi, creditizi, qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello;

**4.1.** - Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte degli stessi, devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso altresì in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire.

Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso coerenti e compatibili delle aree devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza, con l'osservanza dell'art. 53 L.R. 56/77.

Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**4.2.** - Non può essere rilasciata agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal permesso di costruire.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso viene revocata la autorizzazione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

**4.3.** - Non può essere rilasciata licenza di esercizio per le attività da insediare in locali che abbiano ottenuto il permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso.

**4.4.** - Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie lorda esistente.

## **Art. 9 - Prescrizioni di tipologia di intervento.**

1. Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'art.13 L.R. 56/77 e art.31 Legge n.457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27.4.84 e con le ulteriori suddivisioni prescrittive del P.R.G. (se non indicate in Normativa si intendono escluse):

### **2. Interventi.**

- 2.1. - Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2.2. - Restauro e Risanamento conservativo.
- 2.3. - Ristrutturazione edilizia (di tipo A o di tipo B o di tipo C).
- 2.4. - Ampliamento.
- 2.5. - Sopraelevazione.
- 2.6. - Completamento.
- 2.7. - Nuova costruzione (o Nuovo impianto).
- 2.8. - Demolizione.
- 2.9. - Sostituzione.
- 2.10. - Ricostruzione.
- 2.11. - Ricomposizione volumetrica con Recupero ambientale.
- 2.12. - Riqualificazione formale ambientale.
- 2.13. - Ristrutturazione urbanistica.

### **3. Modalità di intervento.**

- 3.1. - Interventi coordinati.
- 3.2. - Luogo.
- 3.3. - Facciate.
- 3.4. - Allineamenti.
- 3.5. - Progetto Urbano

### **4. Definizioni.**

4.0. Ristrutturazione edilizia di tipo C: Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, a condizione che non vengano modificate la conformazione planivolumetrica e le distanze preesistenti, secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio tipo regionale e secondo modalità eventualmente specificate nel presente strumento urbanistico.

4.1. - Demolizione: si intendono gli interventi volti a liberare il suolo da consistenze fabbricative preesistenti, in modo irreversibile. Ove non specificato in cartografia, con la cancellazione delle parti che il Piano intende demolire, tali interventi, spesso associati pure alle demolizioni con sostituzione o con ricostruzione, si riferiscono alla eliminazione di elementi fabbricativi aggiuntivi deturpanti ed estranei nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabili ai fini tipologici ammessi, per una rivalutazione del contesto architettonico, storico, culturale e naturale.

4.2. - Sostituzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati 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, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, quindi con consistenze fabbricative, in aree liberate da costruzioni preesistenti, secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa previsti.

4.3. - Ricostruzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati 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, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali non subordinate alle prescrizioni ed agli indici dell'area.

4.4. - Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

4.5. - Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

4.6. - Ristrutturazione urbanistica: si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.7. - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

4.8. - Luogo: insieme di consistenze fabbricative e di spazi aperti, con particolari caratteristiche ambientali e significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi devono uniformarsi secondo le modalità di un progetto urbano, volto alla tutela e alla valorizzazione delle qualità del rapporto tra forma fisica e uso, che definisca la compatibilità delle funzioni, l'organizzazione urbana e scenografica, il coordinamento e l'armonizzazione delle tipologie architettoniche, degli elementi costruttivi e dei materiali.

4.9. - Facciate: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

4.10. - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili esistenti o la ricostruzione di quelli previsti senza possibilità di avanzamento o arretramento sia al piano terra sia ai piani superiori degli edifici, qualunque sia il tipo di intervento ammesso.

Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

4.11. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

4.12. - Opere interne: si intendono le trasformazioni interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il Piano, che non comportino modifiche alla sagoma del fabbricato, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda le costruzioni comprese nelle aree di Interesse Ambientale e di Recupero che rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne (non portanti) o di parti di esse.

4.13 – Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo C, sostituzione, ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, ristrutturazione urbanistica, il prodotto edilizio che si intende ottenere deve avere caratteristiche coerenti con le preesistenze, con le singole testimonianze concretamente rilevabili presso l'area di intervento e con il contesto urbano, più o meno vasto, ma comunque caratterizzante l'ambito, al fine di consolidare, e se possibile migliorare, il processo di recupero.

## **Art. 10 - Prescrizioni di consistenza quantitativa.**

1. Le prescrizioni generali di consistenza quantitativa sono:

- 1.1. - Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G..
- 1.2. - Incremento della consistenza edilizia.
- 1.3. - Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- 1.4. - Nuova edificazione.
- 1.5. - Inedificabilità.

2. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate. Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere annotati nei registri comunali.

## **Art. 11 - Prescrizioni di assetto qualitativo.**

1. Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo:

### **1.1. - Confermato allo stato in atto.**

Quando si prevede il mantenimento della situazione esistente, con il fine di una riqualificazione generale del contesto, senza interventi di nuova consistenza fabbricativa.

### **1.2. - Compatibile con le preesistenze.**

Quando si prevede l'inserimento delle nuove consistenze fabbricative ammesse in modo coerente ed ambientalmente coordinato con il contesto.

### **1.3. - Conforme agli usi previsti.**

Quando si prevede la realizzazione di nuove consistenze fabbricative, con impostazione progettuale autonoma, pur mantenendo un coordinamento ambientale con l'intorno.

2. Ciascun assetto complessivo si attua secondo:

- 2.1. - Caratteri Funzionali.
- 2.2. - Caratteri Formali
- 2.3. - Caratteri Materiali.

**3. L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali** si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

Essi sono:

- 3.1. - Edifici abitativi unifamiliari (1 piano o 2 piani fuori terra).
- 3.2. - Edifici abitativi bifamiliari (1 piano o 2 piani f.t.)
- 3.3. - Edifici abitativi plurifamiliare (2, 3, 4 o 5 piani f.t.).
- 3.4. - Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata.
- 3.5. - Edifici abitativi per ricettività alberghiera e paraalberghiera.
- 3.6. - Edifici abitativi di tipo speciale.
- 3.7. - Edifici per attività economiche del settore primario.
- 3.8. - Edifici per attività economiche del settore secondario artigianale
- 3.9. - Edifici per attività economiche del settore secondario industriale.
- 3.10. - Edifici per attività economiche del settore terziario commerciale.
- 3.11. - Edifici per attività direzionali.
- 3.12. - Edifici per servizi pubblici: scolastici, sociali, plurifunzionali, tempo libero.
- 3.14. - Edifici per parcheggi.
- 3.15. - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi.
- 3.16. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario.
- 3.17. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore secondario.
- 3.18. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore terziario.
- 3.19. - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero e parcheggi.

**4. L'assetto qualitativo dei caratteri formali** si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.

Essi sono:

- 4.1. - interpretazione e definizione progettuale di:  
luogo, ambiti di riqualificazione,  
facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini,  
apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.  
recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.
- 4.2. - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Imitazione di immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.
- 4.3. - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.
- 4.4. - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

**5. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali** si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.

Esse sono:

5.1. - uso di materiali delle tradizioni locali;

5.2. - uso di colori delle tradizioni locali;

5.3. - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

5.4. - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;

5.5. - definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

5.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

6. Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

7. Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

8. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

## **Art. 12 - Condizioni di intervento.**

1. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

1.1. - **tecnico gestionale** che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;

1.2. - **socio funzionali** che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

## **Art. 13 - Condizioni di carattere tecnico-gestionale.**

1. Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere.
  - 1.1. - Permesso di costruire, denuncia inizio attività, procedure art.26 L.47/85, per la disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali, con le modalità dell'art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.
  - 1.2. - Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);
  - 1.3. - Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):
    - 1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.);
    - 1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);
    - 1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.);
    - 1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
    - 1.3.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);
    - 1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).
2. Il Comune di Caraglio, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R. 56/77, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.
3. Ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett. e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.
4. In base all'art.46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei Comparti di intervento.

## **Art. 14 - Condizioni di carattere socio-funzionale.**

1. Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi degli artt.11 e 12, 2° comma punto 9, L.R. 56/77, il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproche.

2. La programmazione attuativa e i relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi devono assicurare il necessario collegamento tra il processo di pianificazione e di gestione del territorio comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione e Comuni contermini.

3. Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovracomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione dei Consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle Convenzioni Quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

4. La partecipazione degli organi del decentramento, assicurata dalle forme di consultazione e dai pareri prescritti dalle disposizioni legislative in materia, dovrà in particolare garantire che gli interventi e le operazioni di interesse generale favoriscano o comunque non pregiudichino il graduale miglioramento delle condizioni di vita locali.

5. Al fine di rispettare le coerenze e le compatibilità di cui al primo comma, il Comune, in sede di attuazione, procede a una verifica dello stato degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, per consentire una valutazione delle carenze e dei fabbisogni pregressi, delle priorità e delle concatenazioni degli interventi necessari.

6. Condizioni più specifiche di carattere socio-funzionale possono essere:

6.1. - Esistenza delle condizioni di cui all'art.25 L.R. 56/77;

6.2. - Esistenza di condizioni di permanenza pregressa o prescritta della proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio comunale, ovvero della condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

## **Art. 15 - Vincoli ambientali.**

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale, Ecologica, Funzionale**.

1. **Tutela Culturale:** vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale. Possono essere:

1.1. - Vincoli di tutela di beni culturali:

Decreto Legislativo n. 42/04;

- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;
- le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante.

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

Cappella del Castello Casa con resti di affreschi (sec. XVI) via Palazzo Comunale proprietà Stoppa, Chiesa parrocchiale di San Francesco ed ex convento dei Cappuccini con giardino, Palazzo Marchetti / Palazzo del Fucile, Chiesa e campanile di San Giovanni (sec. XIV), Chiesa di San Lorenzo, Chiesa e campanile di San Paolo (sec. XIII), Casa con affreschi (sec.XV) via Maestra proprietà Bruno, Casa con resti medioevali via Vecchia proprietà Bogetti, Mura di cinta medioevali, il Palazzasso e parco annesso, setificio Filatoio Rosso, edificio angolo via Bofferio e vicolo della Parrocchia.

Gli edifici oggetto di schedatura ministeriale sono:

Palazzo Moschetti, Palazzo Vacchetta, Casa Bima, Casa con colonne piazza Martiri, Casa con coronamento via Serranone, Grande Albergo del Gallo, Villa Cristore, Villa Vacchetta, Villa Pralormo, Torri della Cinta Muraria, Porta di Saluzzo, Casa Pedreschi, Casa Arnaud, Lavatoio pubblico, Fornace da calce fraz. Vallera.

1.2. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 42/04;

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

1.3. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;

in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) h) m):

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici.

Le aree sottoposte a tutela sono: indicate in planimetria con apposito simbolo all'interno delle aree FA.T o FA.A o FA.P o FA.N.

1.4. – Vincoli di tutela di beni culturali ambientali da salvaguardare:

L.R. 56/77 e s.m.i., articolo 24;

- “insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti”;
- “i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario”;
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;

Le aree ed i fabbricati sono sottoposti a tutela quando:

- espressamente individuati in modo puntuale entro le aree di zonizzazione o indicati in planimetria con apposito simbolo;
- definiti all'interno delle zone FA.T della collina che sovrasta il centro storico e della zona archeologica FA.A. di San Lorenzo.

Per i beni di cui al presente comma ricadenti in zona RS, in caso di interventi che eccedano la manutenzione straordinaria, o interessino le facciate con interventi di manutenzione straordinaria, è previsto il parere di cui all'art.7 LR32/08. Ricadono in questa categoria i beni di cui all'elenco della LR35/95 e riportati in allegato al Regolamento Edilizio e ad essi si applica la medesima disciplina.

2. **Tutela Ecologica:** vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative. Possono essere:

- 2.1. - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77);
- 2.2. - Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77);
- 2.3. - Vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);
- 2.4. -Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).

3. **Tutela Funzionale:** vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo, nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

- 3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari (art. 27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°);  
Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n.147).
- 3.2. Vincoli ex art. 28 L.R. 56/77 per accessi stradali;
- 3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti, secondo tutti gli elaborati della Variante Strutturale n. 5 di Adeguamento al P.A.I. approvati con Delibera di Giunta Regionale n. 14-13348 data 13.09.2004.

4. Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 11, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione 'prescrizioni specifiche' presente nelle schede relative a ciascun bene che, in caso di contrasto con le previsioni e/o le presenti Norme sono prevalenti.

5. Le aree gravate da usi civici ai sensi del Decreto Commissariale del 16.05.1939 e del Decreto Commissariale del 22.05.1934, non rappresentate cartograficamente a causa della dimensione estremamente contenuta e della conseguente poca leggibilità alla scala delle tavole di Piano, sono identificate dai seguenti estremi catastali: Foglio 10 mappale n. 88, Foglio 36 mappale n. 165, Foglio 39 mappale n. 53, Foglio 42 mappale n. 873 (ex mappali nn. 439, 440), Foglio 48 mappale n. 453/parte (ex mappale n. 131) e mappale n. 313/parte (ex mappale n. 273), Foglio 50 mappali n. 40, n. 266 e n. 347/parte (ex mappale n. 349). Su tali mappali vige pertanto un diritto di godimento collettivo, come regolamentato dalla Legge 20.11.2017 n.168 “Norme in materia di diritti collettivi”. Sulle aree gravate da usi civici si applicano le disposizioni della L.R. 29/2009 “Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici” nonché la disciplina in materia di autorizzazione paesaggistica.

## **Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento**

1. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli geologico-tecnici per le aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, tali aree pertanto sono soggette alle Norme di carattere geologico-applicativo indicate nelle specifiche Relazioni citate ai punti 1.4 e 1.5 dell'art. 3 delle presenti Norme.

2. Le prescrizioni di carattere geologico indicate per ogni area di nuova espansione urbanistica sono da ritenersi vincolanti e costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione del P.R.G..

L'allegato tecnico della presente Variante: Relazione geologico Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica, riepiloga in forma di scheda monografica, le risultanze delle indagini geologico tecniche preliminari e le relative prescrizioni di carattere geologico.

Si ricorda che le norme d'uso dei suoli, di cui al Titolo I delle N.di A. del P.A.I., sono cogenti e non derogabili. Le suddette Norme si applicano nelle aree individuate a pericolosità geomorfologica molto elevata o elevata ed individuate nella Tavola: Carta Geomorfologia e dei Dissesti scala 1:10.000 con i simboli EeA, EbA, EmA, Fa, Fq. Tali indicazioni si ritrovano nelle tavole di Piano 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5 riportate con sigla Ee, Eb, Em.

3. Il territorio comunale viene suddiviso in classi di idoneità urbanistica, conformemente all'adeguamento PAI già vigente, secondo le seguenti prescrizioni geologico-tecniche di carattere generale, con riferimento alla zonizzazione definita nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in base alla D.G.R. Piemonte 24/03/2025 n. 8-905. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, valutate in base alla pericolosità geomorfologica del territorio:

**3.1. Classe I:** porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 e del D.M. 17/01/2018 (NTC2018).

**3.2. Classe II:** porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e del D.M. 17/01/2018 (NTC2018) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

La Classe II di pianura identificata con sigla p, si articola lungo la fascia del T. Grana nelle due sottoclassi seguenti:

-Sottoclasse Ilp1, comprende le aree, contraddistinte da ridottissimi tiranti idraulici, velocità ed energia molto basse del deflusso idrico, risultanti ancora

potenzialmente allagabili a seguito di piene con Tr 200 o 500 anni, sempre caratterizzate da soluzione di continuità spaziale con l'asta del T. Grana, dalla quale risultano scollegate. Le caratteristiche di bassa pericolosità dei processi di inondazione cui possono essere soggette sono tali da non comportare apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto o deposizione

-Sottoclasse IIp2, comprende le aree che occupano i settori di pianura latitanti l'asta del T. Grana e non risultano inondabili dalle piene fluviali, nemmeno con elevati tempi di ritorno ed hanno essenzialmente una funzione di "cuscinetto" fra le Classi III della regione fluviale e la Classe I.

**3.3. Classe III c:** porzioni di territorio collinare o montuoso non edificate o con presenza di isolati edifici, ritenute potenzialmente dissestabili (aree ad incerta stabilità, aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici penalizzanti).

**3.3.1. Classe III-A:** porzioni di territorio di pianura, di collina o montuose, non edificate o con presenza di isolati edifici, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente (aree dissestate, in frana, aree alluvionabili ed allagabili).

**3.3.2 Classe III-B:** Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio sono tali da imporre, in ogni caso, interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Tali condizioni di pericolosità e rischio non possono essere superate attraverso la realizzazione di interventi da eseguirsi nell'ambito del singolo lotto edificatorio o del suo intorno significativo, ma richiedono l'adozione di opere di carattere pubblico a più estesa valenza.

La Classe III-B, è rappresentata nello specifico, unicamente dalla Sottoclasse IIIb2\*, che comprende le aree edificate dislocate lungo o in prossimità delle sponde del T. Grana, che risultano, allo stato, inondabili, parzialmente o totalmente, per piene con Tr=200 anni, la cui elevata pericolosità e rischio è stata evidenziata attraverso una dettagliata verifica idraulica di tipo numerico che ha consentito di individuare l'opera di difesa idraulica risolutiva delle problematiche esondative (sostituzione del ponte della Vallera con struttura a campata unica). La fruibilità urbanistica delle aree perimetrate in questa sottoclasse, con la previsione di nuove costruzioni e/o ampliamenti, sarà attuabile dopo l'eliminazione delle condizioni di pericolosità idraulica, garantita dall'abbattimento dell'attuale ponte di Via Giovanni Armando.

**4.** L'individuazione nelle aree normative delle Classi di edificabilità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti.

**5.** Le destinazioni d'uso individuate nelle planimetrie e nella normativa di P.R.G. risultano conformi con le classi di idoneità riportate nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla destinazione urbanistica.

**6.** Per tutte le aree normative si applicano le prescrizioni relative alle verifiche condotte sulle singole aree suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie e le condizioni di salvaguardia geologico-tecnica, riportate nella Relazione geologico-tecnica, sulle aree di nuova espansione urbanistica, redatta in base alla D.G.R. Piemonte 24/03/2025 n. 8-905.

Tali prescrizioni riportate nell'art. 18 delle presenti norme sono da ritenersi vincolanti.

## **7. Classificazione delle fasce di pericolosità.**

Sulle tavole di Piano apposito segno grafico individua le fasce fluviali di pericolosità, classificate come segue:

Fascia con pericolosità molto elevata (Ee), corrispondente all'alveo inciso o attivo ed all'alveo di piena, comprendente anche una parte delle aree inondabili ad esso adiacenti costituenti l'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

Fascia con pericolosità elevata (Eb), corrispondente alla regione della porzione fluviale compresa tra le linee spondali dell'alveo di piena ed il limite più esterno dell'area inondabile da piena straordinaria avente tempo di ritorno pari a:  $Tr = 200$  anni. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate – individuate cartograficamente - di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento).

Fascia con pericolosità moderata (Em), corrispondente all'area d'inondazione per piena catastrofica, costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena aventi tempo di ritorno pari a:  $Tr = 500$  anni. Con tale attribuzione sono identificate altresì le aree polverizzate, esterne alle fasce fluviali, che risultano ancora inondabili, per i tempi di ritorno indicati, a seguito dell'applicazione del modello numerico di calcolo effettuato a cura di AIPO.

## **Art.17 - Gerarchia funzionale della disciplina normativa.**

1. Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti, quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

2. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

## **TITOLO II**

### **NORME PARTICOLARI**

#### **Art. 18 - Prescrizioni geologico-tecniche.**

1. Su tutto il territorio comunale per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche delle classi geologiche di idoneità, delle fasce di tutela ambientale e delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia con le relative indicazioni normative di cui alla Relazione e Normativa Geologica, predisposta in aggiornamento del PAI alla scala comunale, secondo gli standard definiti dalla D.G.R. Piemonte 24/03/2025 n. 8-905 - e dalla Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art. 18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico. La Relazione e Normativa Geologica e le cartografie relative costituiscono parte integrante della Variante di P.R.G..

2. A seguito dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. n. 6-887 del 30.12.2019, l'intero territorio del Comune di Caraglio è passato dalla Zona sismica 3 (Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 – Allegato A –Deliberazione Giunta Regionale n. 61-11017 del 17.11.2003) alla Zona sismica 3S.

Su tutto il territorio comunale per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla Relazione e Normativa Geologica, predisposta in aggiornamento alle suddette disposizioni.

3. Conformemente all'adeguamento PAI già vigente ed in relazione all'art. 16 delle presenti norme, si richiamano le indicazioni normative della Relazione e Normativa Geologica, per le parti riferite alle classi di idoneità urbanistica, di seguito riportate.

**3bis.** In generale nelle aree ricadenti in fascia B del PAI e nelle aree con livelli di pericolosità elevata Eb o molto elevata Ee, le opere ammesse dalla disciplina di cui al presente articolo, potranno essere realizzate previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa. Ove tali aree ricadano in classi IIIB2\* la citata rinuncia è richiesta fino al completo collaudo statico e tecnico-amministrativo delle opere di minimizzazione/eliminazione della pericolosità.

#### **4.1. Classe di idoneità urbanistica I p**

Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal P.R.G.C. in Classe I p (pianura), sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di bassa o nulla pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe I p (pianura) saranno consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.88 e, se ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico, alla L.R. n.45/89. L'utilizzo ai fini urbanistici di un'area in Classe I non esime i progettisti da tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale e ad adottare le soluzioni tecniche idonee al superamento delle limitazioni che dovessero palesarsi

#### **4.2. Classe di idoneità urbanistica II p,c**

Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal P.R.G.C. in Classe II, sia di pianura p che di collina c, comprensive della Sottoclasse IIp2, sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe II p (pianura) c (collina) dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. . La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento ai DD.MM. 11.03.88 e 17/01/2018 (NTC2018). Il loro rispetto dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...

Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti, ecc...

Nell'ambito della Classe II p (pianura) c (collina) saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione, qualità geomeccanica dei terreni, profondità della falda idrica. Ogni nuova opera d'arte impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.

La sottoclasse IIp1 prevede che le condizioni di moderata pericolosità possano essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirati alle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica individuate dal P.R.G. e sue future Varianti si farà richiamo, per quanto riguarda le prescrizioni geologico-tecniche, alle relative singole schede.

#### 4.3. Classe di idoneità urbanistica III c

Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III c (collina) non differenziata gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti:

- manutenzione dell'esistente;
- restauro e risanamento conservativo;
- realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali ed adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti;
- realizzazione di volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative, dotazione di volumi pertinenziali;
- ristrutturazione edilizia ed ampliamento “*una tantum*” per adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo;
- cambi di destinazione d'uso nel solo caso di modesti interventi che non implicino un aumento del rischio;

Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III c (collina) non differenziata gli interventi edilizi ammessi, riferiti alle attività agricole presenti sui versanti, sono i seguenti:

- possibilità di realizzare nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente.
- Prescrizioni per tutti gli interventi in Classe III c (collina) non differenziata che eccedano la ristrutturazione:
- le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Nuovi edifici per attività agricole e residenze rurali dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88.

All'interno della Classe III c (collina) non differenziata, ai sensi dell'art. 6.1 della Nota tecnica Esplicativa alla Circolare PGR n.7/LAP-1996, potranno essere condotte eventuali future analisi di dettaglio finalizzate ad individuare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti. L'analisi di maggior dettaglio può essere rinviata ad eventuali future Varianti di Piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati.

#### 4.4. Classe di idoneità urbanistica III A p c

Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A p (pianura) c (collina) non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale, e cioè nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni. E' consentita la sola manutenzione dell'esistente.

Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A p (pianura) c (collina) sono sempre ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e la realizzazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A p (pianura) a pericolosità molto elevata (Ee) sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici ed impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico;
- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili d'interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni di dissesto;
- la ristrutturazione e la realizzazione d'infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato del dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti.

Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A p (pianura) a pericolosità elevata (Eb) o moderata (Em) sono consentiti, oltre quanto già indicato nel precedente articolo:

- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

Nelle aree di Classe II p (pianura) c (collina) e III c (collina) per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, con ampliamento e/o mutamento di destinazione d'uso o che determinino un sensibile incremento del carico agente sulle fondazioni, dovranno essere rispettate le prescrizioni dei DD.MM. 11.03.88 e 17/01/2018 (NTC2018) e, se ricadenti in Classe IIIc, prodotta una relazione geologico-tecnica che certifichi l'ammissibilità dell'intervento ed individui tutte le necessarie cautele e prescrizioni esecutive.

Piccole costruzioni di tipo agricolo (*c.d. ciabot*), finalizzate all'esclusiva conduzione di appezzamenti di terreno da parte dei conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione, aventi superficie coperta modesta e comportanti un volume di scavi inferiore a 50 metri cubi, possono essere realizzate nelle aree di Classe III c (collina) esterne agli areali a pericolosità molto elevata (Fa) od elevata (Fq). Tali costruzioni dovranno realizzarsi senza comportare eccessivi scavi o riporti di terreno. Una perizia geologico-tecnica, a seguito di verifiche locali, ne dovrà attestare la compatibilità con le eventuali condizioni di dissesto idrogeologico.

#### 4.5. Classe di idoneità urbanistica IIIB2\*

##### Classe IIIB2\*

La fruibilità urbanistica delle aree IIIB2\*, con possibilità di prevedere nuove costruzioni e ampliamenti, sarà attuabile dopo l'abbattimento dell'attuale ponte di Via Giovanni Armando, che si configura come opera risolutiva delle problematiche esondative di tutto il tratto fluviale considerato.

Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe IIIB2\*, prima dell'abbattimento del ponte di Via Giovanni Armando, sono ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
- Adeguamento igienico funzionale con ampliamento fino ad un massimo di 25 mq senza incremento in pianta della sagoma edilizia esistente;
- Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 16/18 senza incremento delle unità abitative;
- Ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione dei piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
- Demolizione;
- Utilizzo dei piani terra esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc) e/o la realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali (box, tettoie, ricovero attrezzi, impianti tecnologici, ecc) per usi funzionali alle attività presenti e senza permanenza di personale.
- Realizzazione di coperture mobili a carattere temporaneo in attesa del previsto intervento di salvaguardia idraulica, che comprendono tunnel estendibili e tenso-strutture, realizzabili in deroga ai parametri di zona dotate di ancoraggi discontinui necessari a garantirne la stabilità, e di teloni di protezione, per le quali valgono i seguenti parametri : altezza massima della struttura mt. 7,50 , distanza minima dai confini di proprietà mt. 3,00, superficie coperta non oltre il 70% del RC previsto. Tali strutture dovranno essere rimosse con ripristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e/o quando si sia provveduto all'abbattimento dell'attuale ponte di Via Giovanni Armando, rispetteranno la disciplina delle fasce stradali e prevederanno la definizione di un accordo liberatorio (manleva) da parte delle proprietà in caso danni derivanti dal dissesto ad esse connessi..

Nelle aree in Classe IIIB2\*, sono ammessi a seguito delle opere relative all'abbattimento ed al rifacimento dell'attuale ponte di Via Giovanni Armando con manufatto ad unica campata capace di garantire il regolare deflusso delle piene), oltre gli interventi di cui sopra.

- Adeguamento igienico funzionale con ampliamento oltre i 25 mq;
- Ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione e/o frazionamento;
- Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 16/18 con nuove unità abitative;
- Ampliamento in pianta;
- Ampliamento in sopraelevazione;
- Nuova costruzione;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Cambio di destinazione d'uso.

## **5. Fascia di deflusso della piena ad elevata pericolosità (Ee).**

Alle aree Ee è fatta corrispondere la Classe III-A p d'idoneità urbanistica

Nella fascia Ee il PRG persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni d'equilibrio dinamico dell'alveo, favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del torrente in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra. E' vietata la realizzazione di locali interrati.

## **6. Fascia con pericolosità elevata (Eb).**

Alle aree Eb è fatta corrispondere la Classe III-A p d'idoneità urbanistica

In questa fascia il PRG persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali. E' vietata la realizzazione di locali interrati.

## **7. Area con pericolosità moderata (Em).**

Alle aree Em è sono fatte corrispondere sia la Classe III-A p, che la Classe IIp1 d'idoneità urbanistica in base alla probabilità di accadimento, alle caratteristiche e dell'intensità dei processi di dissesto cui sono soggette. In quest'ultima sottoclasse (IIp1) sono state ricomprese le aree, frammentate e polverizzate, posizionate esternamente alle fasce fluviali, che le verifiche idrauliche di tipo numerico (applicazione modello bidimensionale) hanno individuato come ancora potenzialmente inondabili, se pur per piene ad elevato tempo di ritorno ( $T_r=500$  anni).

In questa fascia il PRG persegue l'obiettivo d'integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 (Protezione Civile) e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani d'emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come aree Ee e Eb.

La realizzazione di strutture interrato in classe IIp1 è subordinata all'accertamento delle condizioni idrogeologiche locali e al rispetto di un adeguato franco di sicurezza rispetto al livello di massima escursione della falda. Devono essere indicati nel dettaglio gli accorgimenti tecnici e le soluzioni da adottarsi in sede esecutiva (ad es. sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, collocazione impianti tecnici).

## **8. Corsi d'acqua.**

I corsi d'acqua del territorio comunale sono stati suddivisi in:

- ▶ Corsi d'acqua di 3° categoria: Torrente Grana
- ▶ Corsi d'acqua di 4° e 5° categoria: Fosso Martesino
- ▶ Corsi d'acqua minori: fossi e combali presenti nel settore collinare e montuoso
- ▶ Canali irrigui principali
- ▶ Canali irrigui secondari di derivazione dai principali

#### ► Canali irrigui minori di derivazione dai secondari

Le canalizzazioni artificiali sono state individuate nella Tavola:

Canali irrigui del Territorio Comunale e relativi Vincoli e Fasce di Rispetto  
allegata alla relazione Geologico Tecnica sulle Aree di Nuova Espansione

Le norme che si applicano a tutti i corsi d'acqua, naturali o artificiali sono:

- Il Torrente Grana ed il Fosso Martesino sono sottoposti alle disposizioni del R.D. 25.07.1904 n. 532 e dell'art. 29 L.R. 56/77.
- I corsi d'acqua minori (fossi e combali) sono sottoposti ad fascia di inedificabilità di m. 10 dall'asse del rio o combale.
- I canali principali sono sottoposti ad una fascia di rispetto inedificabile di m. 5,00 misurati dalla sponda incisa o limite del demanio comunale.
- I canali secondari sono sottoposti ad una fascia di rispetto inedificabile di m. 5,00 misurati dall'asse del canale.
- Eventuali modifiche dei canali principali o secondari richiedono il nulla osta scritto da parte del relativo Ente gestore. Ogni intervento dovrà sempre garantire la percorribilità delle sponde, oltre che il rispetto delle fasce d'inedificabilità.
- I canali minori di derivazione dai secondari sono sottoposti ad una fascia di rispetto definita unicamente nel nulla osta scritto del Consorzio irriguo gestore. Tale assenso si esprimerà anche sulle modalità per garantire la percorribilità della/e sponda/e e sarà necessario per ogni intervento di nuova edificazione con distacco inferiore a m. 5,00 dall'asse del canale.
- Lungo il reticolo idrografico minore naturale della fascia del T. Grana ed in specifico lungo il Fosso Martesino è definita una fascia di rispetto di assoluta inedificabilità pari a 15 m del ciglio delle sponde. Tale fascia deve essere verificata mediante rilievo di dettaglio e rappresentate a scala adeguata sulle tavole di progetto degli interventi.
- Nell'area della fascia del T. Grana dovrà essere garantita l'efficienza degli impluvi e dei fossi minori (irrigui e/o di scolo, anche se non individuati dalla cartografia di piano) e delle opere eventualmente esistenti (paratoie, derivazioni, ecc); eventuali interventi di spostamento del tracciato, condizionamento o intubamento potranno essere concordati con l'Amministrazione comunale, prevedendo comunque gli accorgimenti necessari per le attività di pulizia e manutenzione.

9. L'utilizzazione ai fini edificatori delle aree che manifestano segni di attività e rimaneggiamento antropico di cui alla 'Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica' è subordinata al preventivo accertamento, da parte del richiedente, delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione, mirato alla programmazione degli eventuali, necessari interventi di bonifica e comunque alla precisa valutazione e individuazione delle soluzioni tecniche da adottarsi per il superamento delle eventuali criticità, al fine di garantire, sotto il profilo geotecnico-fondazionale, la sicurezza statica delle strutture in elevazione. La campagna di indagini dovrà essere definita dal geologo incaricato in funzione delle problematiche da analizzare, della tipologia e delle dimensioni dell'intervento in progetto. La relazione geologica e quella geotecnica dovranno analizzare la stabilità delle suddette aree sia in fase di cantiere che a opera realizzata.



## **Art. 19 - Tutela dell'assetto ambientale e naturale**

### **Sistemazione del suolo e del luogo**

1. Ogni intervento edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con l'eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti o di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.
3. Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano quanto prescritto al punto D del seguente art. 21.
4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:
  4. 1. aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate, a meno che le aree presentino particolari caratteristiche che la rendano idonee allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.
  4. 2. eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
  4. 3. eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;
  4. 4. costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge n. 774 del 13.7.1911, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;

4. 5. effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;
4. 6. creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;
4. 7. costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti dal lato controripa;
4. 8. restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o di modificare l'assetto idraulico del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc., o mutare la pendenza e la direttrice del deflusso anche di singoli tratti di rii;
4. 9. impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
- 4.10. alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;
- 4.11. danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;
- 4.12. abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;
- 4.13. asportare la cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;
- 4.14. l'abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.

## **Art. 20 – Norme per gli insediamenti commerciali.**

**Di cui al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.**

**1.** L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- D.Lgs. n.114/98 e L.R. n. 28/99;
- Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;
- della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- dei Criteri adottati ai sensi del 3° comma, art. 8, D.Lgs 114/98.

**2.** Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nella parte centrale del capoluogo che si sviluppa attorno a via Roma;

A3: addensamento commerciale urbano forte, ubicato nella parte del capoluogo di recente formazione che si sviluppa lungo via Divisione Cuneense e via Cesare Battisti;

L'individuazione degli addensamenti e della localizzazione sopra indicati è esaustiva e preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale in sede di procedimento autorizzativo.

**3.** Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Per le seguenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente, l'esercizio di vicinato è ammesso limitatamente alle tipologie indicate:

- ▶ nelle aree PE è consentito l'esercizio di vicinato di qualsiasi tipologia;
- ▶ nelle aree PC è consentito esclusivamente l'esercizio di vicinato di tipo extralimentare;
- ▶ nelle aree PN è consentito l'esercizio di vicinato solo quando connesso all'attività produttiva o quando tratti esclusivamente merci ingombranti;
- ▶ nelle aree PR e PT è consentito l'esercizio di vicinato solo quando connesso all'attività produttiva;

per "connesso" si intende un'attività commerciale che tratti generi simili od integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa.

**6.1.** Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "indirizzi e criteri regionali", lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali".

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

**6.2.** Con riferimento all'art. 26 degli "indirizzi e criteri regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi:

- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 negli addensamenti commerciali A1 ed A3;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in tutte le aree di P.R.G. esterne agli addensamenti A1 e A3, ove è consentito il commercio al dettaglio, fatta eccezione per le zone PC PN e TN di P.R.G. di cui al comma 6.3 seguente.

La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi precedentemente elencati, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

Per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori precedentemente indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

**6.3.** Nelle zone PC PN e TN di P.R.G., ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

**7.** Il rilascio degli atti abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino alla dimensione delle medie strutture è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

**8.** Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8.000 si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i..

**9.** Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i.

**10.** Per i casi previsti nei commi 7, 8 e 9 precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell'art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i.

**11.** Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

### **TITOLO III**

### **NORME SPECIFICHE**

#### **Art. 21 - Caratteristiche edilizie.**

Le norme del presente articolo hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva.

##### **A. Asservimento all'edificazione.**

**A1.** La superficie del lotto edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

**A2.** La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiaria può sempre essere trasferita da un lotto all'altro quando questi siano contermini, anche di diversa proprietà e facciano parte delle stesse aree di insediamento.

**A3.** Il trasferimento di cubatura tra lotti di diversa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno di aree della stessa normativa, è ammesso solo in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo che includa tutte le aree interessate dal trasferimento.

**A4.** Il trasferimento di volume nelle zone destinate ad attività agricola, è ammesso secondo le modalità dell'art. 25 L.R. 56/77, e con atto di vincolo trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

**A5.** L'asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, per i permessi di costruire in riferimento ad indici, deve risultare da apposito vincolo da annotare su registri comunali.

**A6.** Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi".

##### **B. Aree a verde privato.**

**B1.** Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile.

### **C. Aree a parcheggio privato.**

**C1.** Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale. Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.

**C2.** Oltre alle superfici di cui sopra occorre prevedere e predisporre:

- a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dalla DCR 59-10831 del 24.03.2006 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R. 56/77..
- b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;

**C3.** In sede di Permesso di Costruire e di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato l'accesso.

**C4.** In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 5 delle presenti Norme.

### **D. Sistemazione terreno.**

**D1.** Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, attorno agli edifici, possono apportare variazioni rispetto alla situazione originale, purché siano rispettate le seguenti modalità:

- a) la modifica delle livellette del terreno non deve avvenire con l'inserimento di manufatti;
- b) in caso di siti pianeggianti il terreno sistemato non deve avere una pendenza superiore al 5%, misurata fra la quota del piano strada (o marciapiede se esistente) e la quota più alta del piano di spiccato dei muri perimetrali dell'edificio;
- c) in caso di terreni in pendenza è consentito creare terrazzamenti.

**D2.** Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a m. 2,50. I muri di contenimento devono distare dalle abitazioni almeno m. 5,00.

## **E. Distanze dai confini.**

**E1.** In tutte le zone, fatto salvo quanto previsto per le distanze dai fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza se maggiore, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.

**E2.** Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

**E3.** Nelle zone di restauro, risanamento e di conservazione ambientale e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

**E4.** Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa e con adeguato coordinamento tra le costruzioni.

## **F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.**

**F1.** Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico e documentario RS RA, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.

**F2.** In caso di intervento, anche con ampliamento, nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.

**F3.** Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima di m. 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

**F4.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.

**F5.** Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, intesi come parte della parete ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

**F6.** In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.

## **G. Volumi tecnici.**

**G1.** Sono considerati volumi tecnici le apparecchiature tecnologiche quali i camini di depurazione dei fumi, serbatoi, impianti di sollevamento delle persone o cose tipo extra corsa di ascensori o montacarichi o scale mobili, impianti di climatizzazione, impianti idrosanitari, impianti di protezione antincendio, impianti radiotelevisivi, elettrici o elettronici).

**G2.** I vani necessari ad ospitare tali apparecchiature tecnologiche devono avere dimensioni strettamente necessarie all'esigenza tecnica cui sono destinati che dovrà essere documentata con l'indicazione schematica, negli elaborati grafici di progetto, dell'apparecchiatura che verrà installata. Per non incidere sulla superficie utile lorda (Sul) potranno avere Sul complessiva per fabbricato fino a mq. 10,00 e fino a mq. 20,00 se totalmente interrata. I volumi eccedenti anche parzialmente tale limite dovranno essere interamente conteggiati. Le altezze non potranno essere superiori ai m.4 dal colmo o dal piano della copertura se piano. Strutture o impianti isolati, o che necessitino di altezze superiori, verranno adeguatamente giustificati in sede richiesta e valutati dalla Commissione edilizia e/o dalla Commissione locale del paesaggio, ove del caso.

**G3.** I vani cantina fuori terra, per non incidere nella volumetria dovranno essere a servizio di fabbricati privi di piano interrato, avere altezza netta interna misurata tra piano di calpestio e intradosso della soletta avente rilevanza strutturale non superiore a m. 2,40 e l'assenza di impiantistica di riscaldamento. I volumi eccedenti parzialmente tale limite determineranno l'intera incidenza del vano nel conteggio della volumetria edificata o edificabile.

Le cantine, al piano seminterrato, avranno incidenza nella volumetria per la sola porzione emergente dal piano di campagna sistemato.

Non hanno rilevanza nella consistenza edificata o edificabile le cantine totalmente interrate.

## **H. Verande.**

**H1.** Sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

## **Hbis. Serre solari**

**H1bis.** Sono considerate serre solari, quindi non rientranti nella volumetria edificabile o edificata, esclusivamente le strutture che rispondono ai disposti di cui alla DGR 45-11967/2009 o a successive eventuali modifiche della normativa tecnica specifica.

## **I. Sottotetti.**

**I1.** Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano è agibile, con caratteristiche abitabili, se l'altezza media interna del singolo spazio abitativo è almeno m. 2,50 con minimo assoluto di m. 1,80. E' agibile, con caratteristiche di utilizzabilità, e la superficie concorre alla

determinazione della superficie utile lorda se l'altezza media interna non è minore di m. 1,60.

**I2.** I sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda, qualora presentino: altezza media interna minore di m. 1,60, assenza di tramezzature ad eccezione di quelle indispensabili per delimitare le singole proprietà e/o altri vani tecnici, assenza di balconi, terrazzi e aperture esterne ad esclusione di quelle che garantiscono ispezionabilità, assenza e non predisposizione degli impianti idro-sanitari; essi, per non essere agibili non devono essere collegati con spazi abitativi, ma solo ispezionabili con unica apertura non superiore a mq. 0,50; potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione o uffici.

**I3.** Qualora i sottotetti siano serviti solo dalla scala principale, potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti e siano agibili, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.

**I4.** In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

**I5.** La sezione geometrica trasversale del tetto deve essere contenuta in un triangolo avente per base lo spessore di manica aumentato per gli aggetti dei passafuori o dei cornicioni ed i cui lati non orizzontali (falde con pendenze opposte) non possono essere sostituiti da spezzate o curve (tipo mansarde o simili) né avere pendenze superiori al 60%.

#### **L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze.**

**L1.** Le costruzioni accessorie e di pertinenza delle residenze, realizzate in aderenza o esternamente alle stesse, sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni di consistenza quantitativa:

- i nuovi inserimenti devono rispettare il rapporto di copertura del lotto su cui insistono, al lordo dei fabbricati esistenti.
- i depositi di attrezzi per usi agricoli possono avere una superficie massima di mq. 20,00.
- Le autorimesse, possono avere: dimensioni non eccedente mq. 30 netti per alloggio. Quantità superiori a tali limiti determineranno, per la sola porzione eccedente, superficie utile lorda e quindi volumetria da verificare nella consistenza ammessa. Sono escluse da tali limitazioni le autorimesse totalmente interrate.

**L2.** Sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle relative prescrizioni di assetto qualitativo e delle seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine dell'uniformità dell'impianto tipologico esistente, mediante prosecuzioni o contrapposizioni simmetriche di fabbricati.

- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi.
- nei casi di costruzioni fuori terra devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto, sono esclusi i prefabbricati in lamiera o in altri materiali incompatibili.
- nei casi di costruzioni interrato, queste devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 25, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso.
- in caso di interventi esterni sul fabbricato principale esistente sul lotto, è prescritto l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche delle costruzioni accessorie esistenti sul lotto stesso.

**L3.** I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici sullo stesso lotto di pertinenza, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi. Un nuovo edificio finestrato deve rispettare la distanza di m. 10 da un basso fabbricato.

Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a m. 5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere i m. 3,00 di altezza di colmo.

**L4.** E' ammessa la costruzione a confine del lotto di pertinenza, di bassi fabbricati, quando adibiti a box auto o a deposito attrezzi agricoli, qualora si comprovi di avere eseguito col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta, che vincoli il contraente medesimo all'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione, oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.

I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

## **M. Altezze interne ridotte.**

**M1.** Stessi requisiti di agibilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

## **N. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.**

**N1.** In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n. 13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n. 54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n.3792).

## **O. Recinzioni.**

**O1.** I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, devono rispettare la normativa specifica delle singole aree e le norme generali di decoro e di assetto qualitativo per gli edifici.

**O2.** La distanza dal confine stradale al di fuori dei centri abitati dovrà essere di m. 3,00 per le strade di tipo Ce F; all'interno dei centri abitati il filo di recinzione, salvo diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà risultare arretrato dal confine stradale di almeno m. 1,50 per le aree residenziali esistenti, di completamento e di nuovo impianto e per le aree produttive e terziarie.

Le aree di arretramento dovranno essere sistemate secondo le indicazioni del Piano e dell'Amministrazione, coordinate con le aree private d'uso pubblico destinate a parcheggio e specificate in sede di permesso di costruire, a cura e impegno del frontista che esegue la recinzione.

**O3.** Nelle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto il Comune potrà richiedere, in corrispondenza degli incroci, uno smusso e/o l'arrotondamento della linea di recinzione, nella misura di m. 3,00 x 3,00 sui due lati formanti l'angolo.

**O4.** In caso di comprovate esigenze, derivate dallo studio di valutazione dell'impatto acustico, le barriere fonoassorbenti possono avere una altezza fino a m. 2,50.

**O5.** A seguito di nuove costruzioni, di edifici residenziali o produttivi, i muri di recinzione o le aree annesse rientranti dovranno prevedere apposito vano atto alla posa di cassonetti per rifiuti urbani, dimensionato in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## **P. Depositi di materiale e sistemazione prefabbricati.**

**P1.** Oltrechè nelle aree P e FT sono ammesse, con autorizzazione del Sindaco e secondo le modalità dell'art. 56 L.R. 56/77, le occupazioni di suolo pubblico e privato nelle aree RC e H per gli *interventi di cui alla lettera c) del 1° comma* dello stesso art. 56. Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti delle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m. 10,00 di distanza, né dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

**P2.** Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per i depositi connessi all'attività agricola.

## **Q. Allineamenti stradali.**

**Q1.** Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; "Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le parti sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, tipo parapetti arginelli e simili".

**Q2.** Il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285. "Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

**Q3.** Nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono gli allineamenti stradali in atto.

**Q4.** Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende riconoscere come consolidati e non modificabili, nelle aree esistenti, di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non può essere inferiore a m. 6,00.

**Q5.** Per gli interventi edificatori previsti da S.U.E., eventuali diversi allineamenti possono essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna.

**Q6.** In caso di ricostruzione o sostituzione di edifici, nelle aree residenziali o produttive, il Comune può imporre, con convenzionamento, la rettifica di allineamenti in atto non continui, per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, anche per una profondità riferita all'allineamento consolidato di altre fabbricazioni o recinzioni già esistenti.

**Q7.** Per l'accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente tra la massima sporgenza dei muri perimetrali, balconi esclusi, di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti e prospicienti il medesimo ciglio stradale, rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m. 50)

**Q8.** Gli eventuali muri o parte di muri esistenti, a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che vengono a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, devono essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico e edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.

**Q9.** Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.

**Q10.** Nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 10,00, non sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 1,00 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.

Dove il marciapiede stradale viene adeguato ad una larghezza di m. 1,50 o oltre, la sporgenza di eventuali tende può essere di m. 1,50.

**Q11.** E' ammessa, nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante.

**Q12.** Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei secondo le norme C.E.I.

**Q13.** Sono comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93).

## **R. Accessi stradali.**

**R1.** Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.

**R2.** I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

**R3.** I passi carrabili lungo la viabilità provinciale devono essere arretrati di m.5,00 dal ciglio bituminato, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

## **S. Impianti tecnologici di interesse pubblico.**

**S1.** Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio, anche nelle aree di rispetto.

**S2.** L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici latitanti e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati non inferiori a m. 3,00.

Qualora l'edificio per dimensioni ed altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati, le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni previste per essi.

**S3.** Le concessioni di edificazione verranno rilasciate previo parere di assenso dell'Amministrazione comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.) e previa sottoscrizione di atto pubblico di mantenimento della destinazione d'uso.

**S4.** Uguali modalità di edificazione e di intervento saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante.

**S5.** Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non

produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

**S6.** La produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, esclusa quella per autoconsumo, realizzata mediante pannellatura fissa o mobile, a terra disposta a filari dovrà avere struttura di sostegno metallica e cabine di trasformazione con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati, copertura con tetto a falde in laterizio nelle dimensioni minime previste dalla normativa di settore. Le suddette strutture dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza da confine m. 5;
- distanza dalla viabilità prevista dal Piano salvo distanze minori autorizzate dall'Ente proprietario della strada;
- distanza da fabbricati m. 10;
- altezza massima del pannello inclinato, dal suolo, m. 2,50

#### **T. Costruzioni temporanee.**

**T1.** Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

**T2.** La realizzazione di costruzioni temporanee aperte o chiuse, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a un anno.

**T3.** Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose e rispettare i vincoli e le distanze di zone.

#### **U. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione.**

Si rimanda per l'applicazione dei requisiti alla vigente normativa di settore.

## **Art. 22 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano.**

1. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.
2. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 44 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R.. 5.8.1998 n. 12 PET.
3. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.
4. Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

## **Art. 23 - Entrata in vigore del P.R.G.**

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.
2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.

## **TITOLO IV**

### **NORME OPERATIVE**

#### **Art.24 - Classificazione e individuazione delle aree.**

1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative, di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

##### **1.1. - R - Aree per attività residenziali**

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>RS:</b> aree residenziali di carattere ambientale e storico      | art.25 |
| <b>RA:</b> aree residenziali di carattere ambientale e documentario | art.26 |
| <b>RE:</b> aree residenziali edificate esistenti                    | art.27 |
| <b>RC:</b> aree residenziali edificate di completamento             | art.28 |
| <b>RN:</b> aree residenziali di nuovo impianto                      | art.29 |
| <b>RF:</b> aree residenziali frazionali                             | art.30 |

##### **1.2. - S - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

|                                                                            |        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>SI:</b> aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo | art.31 |
| <b>SV:</b> aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport      |        |
| <b>SP:</b> aree per servizi per parcheggi pubblici                         |        |
| <b>SC:</b> aree per servizi per spazi pubblici di interesse comune         |        |
| <b>SA:</b> aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie   |        |

##### **1.3. - P - Aree per attività produttive**

|                                                                          |        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>PE :</b> aree artigianali e industriali esistenti                     | art.32 |
| <b>PC:</b> aree artigianali e industriali di riordino e di completamento | art.33 |
| <b>PN:</b> aree artigianali e industriali di nuovo impianto              | art.35 |
| <b>PT:</b> aree estrattive e di trasformazione                           | art.36 |

##### **1.4. - T - Aree per attività turistiche e terziarie**

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| <b>TA:</b> aree ricettive alberghiere         | art.37 |
| <b>TE:</b> aree commerciali esistenti         | art.38 |
| <b>TN:</b> aree commerciali di nuovo impianto | art.39 |

1.5. - **H - Aree per attività produttive agricole** art.40

**H:** aree produttive agricole

**HI:** aree produttive agricole inedificabili.

1.6. - **FA - Aree per attività funzionali ambientali** art.41

**FA.T:** aree ambientali di tutela per interesse storico monumentale

**FA.A:** aree ambientali di tutela per interesse archeologico

**FA.U:** aree ambientali per ambiti urbani e pedonali

**FA.P:** aree ambientali per pregio paesistico

**FA.N:** aree ambientali per ambiti naturalistici collinari

**FA.G:** aree ambientali di giardini o verde privato

1.7. - **FR - Aree per attività funzionali di rispetto.** art.42

**FR.S:** aree di rispetto per sponde fiumi, torrenti e sorgenti

**FR.V:** aree di rispetto per viabilità

**FR.C:** aree di rispetto per ambiti cimiteriali e depuratori

**FR.E:** aree di rispetto per elettrodotti e gasdotti

1.8. - **FT - Aree per attività funzionali di attrezzature tecnologiche** art.43

1.9. - **FV - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze** art.44

2. Le schede normative richiamano la corrispondenza con le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 02/04/1968 n.1444 per le diverse aree di PRG. Tale riferimento deve essere verificato puntualmente in funzione delle specifiche applicazioni previste dalla normativa nazionale.



## **Art. 25 - Norme per le aree residenziali:**

### **di Carattere Ambientale e Storico**

#### **Centro Storico**

**1.1.** L'area normata nel presente articolo, individuata e classificata ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, è costituita dall'insediamento abitativo originario urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale storico o semplicemente documentario, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

#### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

##### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

r : residenza di tipo generale;

td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative;

si: servizi per l'istruzione;

sp: parcheggi pubblici;

sc: servizi di interesse comune;

**D2** - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

sv: servizi per verde ,gioco e sport;

g : servizi e attività tecniche di interesse generale:

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri;

**D3** - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

**D4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

**D5** - Le destinazioni artigianali di cui al punto D2 sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere



residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

**D6** - Le destinazioni d'uso terziarie, ad eccezione degli edifici monofunzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.), sono di norma localizzate ai piani terra e primo, salvo quanto stabilito da eventuali S.U.E.

## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.

**I2** - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola 6 di P.R.G. in scala 1:1.000.

**I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni per le specifiche aree, definite dalla numerazione dell'isolato e da quella di sub-area da attuare quando l'intervento abbia attinenza con modifiche esterne dell'edificio.

### **Settore 1**

- 1.1) Gli abbaini presentano dimensioni troppo grandi e scentrate rispetto alle aperture sottostanti: reinterpretazione delle aperture secondo un approfondimento di indagine stratigrafica con la verifica di ammissibilità della sporgenza del tetto in cotto e della apertura per l'autorimessa.
- 1.2) Presenza di un dipinto con immagini sacre sotto il portico che necessita di appropriato restauro.
- 1.3) Interventi subordinati ad una indagine stratigrafica di struttura tipologica e di sviluppo costruttivo sul versante collinare; possibile sopraelevazione sino a m.1,20 con Piano di Recupero per il riuso dei fabbricati su più dislivelli e con accesso dalla parte mediana alta ambientata a via interna; eliminazione di ogni elemento aggiuntivo e del gabinetto sul balcone;.
- 1.4) Riapertura e restauro delle aperture all'ultimo piano, sulla base di un approfondimento di indagine stratigrafica.
- 1.5) Sopraelevazione del sottotetto di cm. 50.
- 1.5 bis) Ristrutturazione di tipo A per il corpo di fabbrica principale a base quadrata e ristrutturazione di tipo B per la parte aggiuntiva lato giardino, che presenta un loggiato in parte chiuso all'ultimo piano. Per il ripristino dell'intero loggiato può essere recuperata la consistenza fabbricativa della parte chiusa, anche eventualmente associata in spazi esterni alla ricomposizione volumetrica dei bassi fabbricati accessori e delle tettoie.
- 1.6) Rifacimento del portone e delle aperture esterne; intervento coordinato con fabbricato adiacente e con l'arco laterale.



- 1.7) Verifica stratigrafica di facciata per l'elemento di portale e decorazioni; riqualificazione della falda del tetto.
- 1.8) Rifacimento pensilina, tamponamento laterale, passafuori del tetto e ringhiere.
- 1.9) Possibile sopraelevazione del sottotetto
- 1.10) Edificio con muri perimetrali originali e piano terra sotto la quota stradale: possibile recupero con sopraelevazione dei piani, senza alterazioni significative di facciata.
- 1.11) Rifacimento cornicione ed eliminazione del gabinetto sul balcone. Ristrutturazione di tipo B per il fabbricato d'angolo e per il fabbricato in prosecuzione, con verifica del dislivello del piano terreno rispetto alla strada, con riallineamento dei piani e con ripristino delle caratteristiche costruttive delle facciate.
- 1.12) Eliminazione pensiline e verande sul balcone.
- 1.13) Sopraelevazione piano primo per recupero dell'altezza interna.
- 1.14) Eliminazione del gabinetto sul balcone.
- 1.15) Allungamento della falda del tetto; eliminazione della pensilina sul balcone e prosecuzione della copertura sull'elemento aggiuntivo di facciata.
- 1.16) Sostituzione del rivestimento a piano terra.
- 1.17) Sostituzione dei serramenti a piano terra.
- 1.18) Sostituzione della sporgenza del tetto, delle ringhiere e del rivestimento esterno.
- 1.19) Sostituzione della soletta sporgente con spessore eccessivo.
- 1.20) Riqualificazione del terrazzo.
- 1.21) Sostituzione della ringhiera con piastrelli in mattoni e delle perline dello sbalzo del tetto; eliminazione del rivestimento in pietra e sostituzione dei serramenti in alluminio al piano terra.
- 1.22) Eliminazione del rivestimento a piano terra, compreso il finto bugnato angolare; sostituzione del rivestimento a perline dello sbalzo della falda del tetto; rifacimento delle aperture dell'autorimessa e della serranda; sostituzione ringhiere.
- 1.23) Tutela e valorizzazione di facciata, con caratteristiche di interno cortile ma con possibilità di essere viste dall'esterno.
- 1.24) Riqualificazione muro.
- 1.25) Piano di Recupero per reinterpretazione isolato attraverso una apertura di visuale ambientale verso l'interno, con lo spostamento del volume su via Ferrini in sopraelevazione dell'angolo in via Palazzo Comunale; riscoperta dell'architettura delle facciate interne degne di tutela e valorizzazione.
- 1.26) Sopraelevazione a seguito intervento n. 1.25.
- 1.27) Riqualificazione formale dell'interno cortile con ricomposizione volumetrica degli elementi aggiuntivi.
- 1.28) Piano di Recupero: conferma degli interventi ammessi dal Piano di Recupero già adottato ed in esecuzione dopo l'inizio lavori.
- 1.29) Formazione di cornicione in continuità tipologica.
- 1.30) Attenuazione dell'effetto cromatico della facciata.



- 1.31) Vincolo di tutela di facciata nella parte d'angolo; riqualificazione di tutto il piano terra.
- 1.32) Eliminazione dei balconi all'ultimo piano o formazione eventuale di un unico parapetto.
- 1.33) Sostituzione del balcone al secondo piano ed eliminazione del cornicione.
- 1.34) Sostituzione del balcone all'ultimo piano ed eliminazione perline di rivestimento dalle falde del tetto.
- 1.35) Riqualificazione del muro su strada e rifacimento portone destro.
- 1.36) Chiusura volumi ed eliminazione del gabinetto sul balcone.
- 1.37) Rifacimento rivestimento al piano terra.
- 1.38) Ristrutturazione di tipo B per l'edificio più alto, sopraelevazione maggiore, fino ad un piano, dell'edificio più basso per adeguamento delle altezze interne, con la prescrizione di non allineare i tetti al fine di non creare un maggior dislivello di facciata rispetto alla copertura dell'edificio a fianco di recente ristrutturazione; il limite d'altezza di gronda potrà rispettare la cornice di allineamento basso del sottotetto.
- 1.39) Progetto urbano di ambito piazza con porticato per servizi di interesse comune; riconversione della tettoia in metallo di copertura con elementi tradizionali alternati a spazi aperti; eliminazione della chiusura lungo le strade per collegamento ambientale e funzionale con piazza Cavour nel contesto della prosecuzione del luogo.
- 1.40) Viste le caratteristiche dei fabbricati, ad unica manica aperta, si rende possibile un intervento di ristrutturazione di tipo B e di tipo C, per consentire una migliore interpretazione di recupero dei volumi pur mantenendo l'impostazione planimetrica del cortile interno. In alternativa, con Piano di recupero, si può rendere possibile una demolizione e sostituzione delle consistenze esistenti RB e RC, con la linea di gronda degli edifici in progetto non superiore alla linea di gronda dell'edificio più alto attualmente esistente sull'ambito in oggetto.
- 1.41) La valutazione delle scelte progettuali è condizionata dal rilievo stratigrafico approfondito dei reperti esistenti, dalla interpretazione di ogni documento, anche fotografico d'epoca, che possa essere reperito, in merito alle consistenze, alle murature e alla ipotetica presenza di porta perimetrale; per l'intervento si prescrive il recupero con restauro dei muri perimetrali e di quelli di appoggio alla scarpata naturale, la demolizione e ricostruzione della parte interna intaccata dal crollo, la definizione delle consistenze fabbricative in volumi ed in altezze preesistenti, ovvero con elevazione non oltre l'allineamento del contrafforte a monte, l'uso di tipologie e materiali impiegati originariamente, agli effetti di un reinserimento panoramico per il percorso pedonale e per la visuale verso la collina,
- 1.42) La reinterpretazione del fabbricato deve tendere ad equilibrare le quote degli orizzontamenti con la morfologia del sito, eliminando aggetti su sedimi stradali e riqualificando i materiali di facciata secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.



## Settore 2

- 2.1) Possibile formazione di alloggi di piccole dimensioni ai piani primo e secondo; formazioni spazi commerciali e di uso servizi al piano terra; installazione collegamenti verticali con possibile ampliamento necessario lato interno; eliminazione servizi su balconi lato chiesa.
- 2.2) Sostituzione porte metalliche al piano terra su strada laterale; sostituzione vetrina in alluminio in via Brofferio.
- 2.3) Pur con mantenimento dei fili di soletta per la ristrutturazione di tipo A, possibile sopraelevazione di cm. 100; sostituzione della porta metallica al piano terra.
- 2.4) Eliminazione tettoie in lamiera ondulata; sostituzione balconi in c.l.s. ed eliminazione pilastri.
- 2.5) Sostituzione dei balconi in c.a. su tutto il cortile; sostituzione delle porte metalliche delle autorimesse.
- 2.6) Spostamento per quanto possibile dell'apertura di accesso dell'autorimessa verso l'edificio di cui è pertinenza.
- 2.7) Sostituzione portone box in lamiera e ricomposizione aperture al piano primo su strada laterale.
- 2.8) Sostituzione della porta in lamiera al piano terra ed eliminazione della zoccolatura in pietra.
- 2.9) Eliminazione balconi in c.a. con veranda in ferro e vetro e porta autorimessa in ferro.
- 2.10) Eliminazione balconi in c.a. e verande; sostituzione ringhiere e perline nel passafuori del tetto.
- 2.11) Ampliamento del 20% e sistemazione portico con eliminazione elementi aggiuntivi.
- 2.12) Possibile sopraelevazione di un piano, di circa m. 3,00, contro la parete cieca, per allineamento ambientale.
- 2.13) Eliminazione balconi in c.a. e porta metallica al piano terra.
- 2.14) Riqualficazione formale per rifacimento facciata secondo la tipologia storica; allineamento in asse per le finestre al piano primo. Eliminazione delle cornici alle finestre, del rivestimento ad arco in mattoni e del rivestimento dei pilastri. Nella parte laterale rifacimento balcone ed sostituzione perlinatura.
- 2.15) Indagini stratigrafiche delle facciate con restauro elementi architettonici e decorativi; nella parte laterale rifacimento balcone e serramenti.
- 2.16) Eliminazione tettoie.
- 2.17) Intervento recente di recupero con ulteriori necessarie indagini stratigrafiche di facciata.
- 2.18) Ampliamento del 20% a seguito di demolizione e ricostruzione per riambientazione fabbricato.
- 2.19) Demolizione muretto con recinzione per formazione scalini in ambito aperto verso la strada rettificata da intervento 2.20.
- 2.20) Piano di Recupero. Trasferimento di volume nella rientranza lato strada per consentire il recupero volumetrico e la ristrutturazione dell'intero fabbricato in allargamento della via nella curva; chiusura per compensazione dell'ambito sul basso fabbricato; allineamento nuova viabilità.



- 2.21) Tutela muri, scale e accessi agli orti.
- 2.22) Eliminazione perline dalle falde passafuori del tetto.
- 2.23) Sopraelevazione con allineamento al tetto adiacente.
- 2.24) Rifacimento muratura lungo strada più ampliamento con allineamento al tetto adiacente.
- 2.25) Ristrutturazione edilizia di tipo A, con aumento volumetrico del 20% mantenendo i fili di soletta.
- 2.26) Ricomposizione volumetrica con accorpamento verticale e secondo gli allineamenti in cartografia per formazione ambito libero allargato.
- 2.27) Tutela del camino su edificio di recente recupero con risanamento.
- 2.28) Ristrutturazione con possibile ampliamento del 20% per allineamento su strada con mantenimento delle quinte prospettiche ricorrenti lungo la via Brofferio.
- 2.29) Riequilibrio delle quote degli orizzontamenti con i fabbricati adiacenti per reinterpretazione della facciata, anche con eventuali elementi porticati, dalle dimensioni però più tradizionali.

### **Settore 3**

- 3.1) Sostituzione zoccolatura in pietra e intonaco; reimpostazione porta al piano terra con eliminazione cornice.
- 3.2) Eliminazione rivestimento al piano terra; sostituzione balcone senza modiglioni al secondo piano.
- 3.3) Eliminazione degli elementi estranei (gabinetto, veranda, ecc.) nel lato cortile; mantenimento del ballatoio e ripristino modiglioni.
- 3.4) Ridimensionamento dei volumi laterali nel cortile con allineamento e riduzione dietro al parapetto.
- 3.5) Ristrutturazione edilizia di tipo A con mantenimento del cornicione, della pietra di pavimentazione del portico, delle pietre di rivestimento dei pilastri. Sostituzione di intonaco, a lato del portone in metallo, e sostituzione inferriate delle finestre al piano rialzato.
- 3.6) Ristrutturazione edilizia di tipo A con possibile ampliamento al piano terra, lato cortile, secondo l'allineamento cartografico, al fine di eliminare le tettoie e i bassi fabbricati esistenti; sostituzione della perlinatura a cassonetto delle falde esterne del tetto con passafuori e tavolato tradizionale.
- 3.7) Intervento recente che necessita dell'unificazione dei balconi e delle ringhiere, dell'eliminazione delle verande e delle tettoie con relativo possibile ampliamento del 20%; tutela di facciata.
- 3.8) Riqualficazione formale nel cortile per inserire aperture ad arco al piano terra; reinterpretazione camera sul terrazzo con parapetto pieno; progettazione coordinata per collegamento balconi.
- 3.9) Sistemazione aperture al piano primo con ripristino archi.
- 3.10) Risistemazione facciata al piano terra.
- 3.11) Riqualficazione formale per la sostituzione dei parapetti con ringhiere senza intonaco; riqualficazione del muro cieco laterale; mantenimento della tipologia della facciata interna e ripristino delle decorazioni.
- 3.12) Progetto coordinato per la facciata su via Roma con eliminazione rivestimenti in marmo, sostituzione serramenti e vetrine in alluminio.



- 3.13) Reinterpretazione balconi e portone lato piazzetta.
- 3.14) Arretramento del terrazzo e sostituzione della parte sporgente con tetto a passafuori di tipo tradizionale.
- 3.15) Possibile chiusura, per edificio perpendicolare al teatro, da realizzare con tipologia consona al centro storico, dell'angolo scala al fine di spostare la centrale termica e la scala laterale contro il muro, formando un collegamento verticale anche possibilmente per una nuova centrale termica sotto il tetto; eliminazione del gabinetto dall'ultimo balcone.
- 3.16) Eliminazione delle decorazioni a bugnato al piano terra; lato piazza rifacimento dell'arco in modo simile a quelli di facciata al piano portici.
- 3.17) Tutela e restauro decorazioni; ripristino porta al piano terra, centrata e dimensionata in rapporto alla facciata.
- 3.18) Sostituzione delle inferriate alle finestre; rifacimento dei serramenti metallici e delle cornici in marmo.
- 3.19) Demolizione della superfetazione esistente, ripristinando l'allineamento originale dell'edificio, con contestuale ricomposizione della facciata con uso di archi per le vetrine e cornicione.
- 3.20) Sostituzione dei serramenti dei portoni e mantenimento invece delle inferriate delle finestre.
- 3.21) Rifacimento dell'apertura del portone con arco come modello laterale; eliminazione rivestimento al piano terra e rifacimento della sporgenza del tetto.
- 3.22) Rifacimento sporgenza tetto.
- 3.23) Possibilità con Piano di Recupero di adeguamento delle caratteristiche del fabbricato, di cui si rende necessaria riqualificazione formale dell'edificio, secondo progetto di recupero con sopraelevazione e ricomposizione delle facciate, al contesto di cui è parte centrale e che potrebbe comprendere la realizzazione di un'unica piazza che inglobi sia Piazza Garibaldi che Piazza Don Ramazzina. La rivalutazione delle consistenze fabbricative, con un intervento di ricomposizione volumetrica (finalizzato ad articolare con progetto urbano anche gli spazi chiusi o aperti), può agevolare il controllo dell'insieme ambientale, anche verso la formazione di ambiti in successione con visuali, passaggi, usi consequenziali, aperture e quinte coordinate.
- 3.24) Eliminazione delle finte cornici, del rivestimento in pietra, dei mattoni faccia a vista e del rivestimento in piastrelle dei balconi.
- 3.25) Arrotondamento dello spigolo d'angolo e smussare il taglio orizzontale; eliminazione delle cornici in legno; eliminazione della pensilina in plexiglass nel cortile.
- 3.26) Lato via Gioberti alzamento del bugnato nell'ultima parte e rifacimento cornice per allineamento; installazione mensole sotto balconi.
- 3.27) Eliminazione del rivestimento al piano terra; sostituzione dei serramenti.
- 3.28) Possibile sopraelevazione fino a cm. 100.
- 3.29) Sistemazione dell'apertura laterale con chiusura sotto il terrazzo interno come 20% di ampliamento ammesso.



- 3.30) Piano di Recupero per ricomposizione volumetrica: mantenimento degli allineamenti longitudinali e trasversali; allineamenti anche per le altezze a seguito di possibile sopraelevazione.
- 3.31) Rifacimento del tetto con cornicione su via Roma; sostituzione della balaustra.
- 3.32) Rifacimento del tetto con cornicione a seguito di ristrutturazione di tipo B.
- 3.33) Possibile sopraelevazione di cm. 50 con ristrutturazione di tipo B.
- 3.34) Arretramento della pensilina per la formazione del parapetto pieno in allineamento.
- 3.35) Sostituzione dei serramenti in alluminio; riqualificazione della facciata laterale.
- 3.36) Sostituzione del timpano con copertura sopraelevata a filo gronda orizzontale.
- 3.37) Eliminazione degli elementi deturpanti laterali.

#### **Settore 4**

- 4.1) Sopraelevazione di cm. 50 con formazione cornicione; riqualificazione aperture verso strada.
- 4.3) Progetto Urbano in associazione, per comparti anche progettuali, al Piano di recupero n. 4.4. Riqualificazione di un ambito centrale occluso da recenti moderne costruzioni ad un piano di tipologia non consona al Centro Storico. Demolizione del fabbricato lungo strada con spostamento della volumetria oltre l'allineamento indicato in cartografia, che ritaglia un ambito a forma di piazzetta tra gli edifici antichi esistenti lungo il corso centrale. Ricomposizione quindi degli edifici oltre l'allineamento, con intervento di demolizione e ricostruzione, per un nuovo insieme fabbricativo composto dalle preesistenze, dal loro ampliamento del 20% e dalla volumetria spostata. Costruzione in aderenza nella parte retrostante.
- 4.4) Piano di Recupero esteso a ricomprendere il 4.2 precedente; che preveda possibilità di sviluppo progettuale coordinato per comparti, ove necessari, con priorità al recupero dell'esistente in funzione della ricomposizione volumetrica. Il PdR si attua mediante la riqualificazione delle consistenze fabbricative fronte piazza con possibilità di aperture che facilitino la permeabilità dello spazio interno anche per usi pubblici e sopraelevazione massima della quota in gronda di 0,5 m.- e mediante la ricomposizione dei volumi della veranda esterna con possibilità di sopraelevazione a partire dall'attuale terrazzo, con ampliamento del 20% della sola porzione interessata. L'intervento di RB per il fabbricato affacciato su piazza Cavour deve mantenere inalterata la facciata e le quote in gronda.
- 4.5-4.6) La sub-area, oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'art.14 della L.R. 20/09 e s.m.i. "interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia" (si richiama la D.C.C. n. 47 del 04/08/2016), è attuabile mediante permesso di costruire convenzionato avente quale obiettivo la riqualificazione e rifunzionalizzazione delle strutture presenti (le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dell'area urbanistica nella quale si interviene). Si prevede pertanto la possibilità di intervenire sui fabbricati presenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia e/o di demolizione e successiva costruzione nel rispetto delle volumetrie esistenti con possibilità di incremento del 20% da utilizzare all'interno della medesima sub-area. In fase progettuale si richiede di preservare, per quanto possibile,



l'impianto originario del corpo posto a nord, parallelo a via Cappuccini, ridefinendo le porzioni ad esso contigue; per la porzione di fabbricato ortogonale alla pubblica via si ammettono anche demolizioni senza ricostruzioni, in particolare per la parte più settentrionale, per garantire una maggior "salubrità" del complesso. L'accesso alla corte dovrà essere garantito dall'attuale portale che potrà essere dimensionalmente adeguato proponendo, in caso di abbattimento, una ricostruzione tipologica analoga all'originaria. Analogamente si richiede la conservazione della cortina muraria posta lungo via Cappuccini con possibilità di creare un accesso pedonale nuovo. Gli interventi edilizi dovranno integrarsi per forme, tipologie, materiali, nel contesto di centro storico nel quale si opera, ammettendosi comunque rivisitazioni in chiave "moderna", in particolare per le porzioni in ampliamento così da evidenziare i volumi aggiunti; si richiama a tal proposito la proposta progettuale prodotta in sede di variante urbanistica (ex art.17bis, c.5 della L.U.R.). Questa riveste carattere di progettazione di massima e risulta essere elemento progettuale ad integrazione della Variante di Piano e come tale concorre alla definizione dell'intervento di riqualificazione. In sede di progettazione esecutiva, necessaria per il conseguimento del titolo abilitativo, sono comunque ammesse modificazioni nel rispetto dei parametri edificatori di seguito riportati; si richiede il rispetto generale dell'impianto planimetrico e delle proporzioni delle strutture lasciando libertà per gli ampliamenti e la ricostruzione delle porzioni demolite; in particolare per la struttura porticata si potrà prevedere o meno la riduzione proposta. Per le fasi di cantiere si raccomanda particolare attenzione, qualora si riscontrasse la presenza di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (esempio amianto) alle fasi di smaltimento (norme di riferimento DM 06.09.1994 e Legge 257 del 27.03.1992). Per quanto attiene a parametri edificatori si ammette, come anticipato, il recupero del volume esistente determinato dalle strutture presenti con possibilità di incremento nel limite massimo del 20%. In riferimento alle altezze si richiede di mantenere / ricreare una movimentazione delle coperture concedendo la possibilità di innalzare i corpi di fabbrica di cm. 60 con realizzazione di un numero di piani pari all'esistente, in caso di nuova edificazione di due piani fuori terra, oltre ad eventuali soppalchi e locali interrati. In riferimento al reperimento degli standard urbanistici per servizi pubblici non si richiedono dismissioni di aree ma la monetizzazione della sola quota corrispondente alla dotazione di verde e parcheggio (25 mq./ab equivalente).

- 4.6bis) Intervento di RB per il fabbricato di cui alla lettera 6b in tav. 6 con obbligo di conservazione della facciata sulla v. Cappuccini e della sagoma.
- 4.7) Muro di recinzione con piccoli edifici a torre e portale monumentale racchiudenti un giardino: evidenziazione della rilettura tipologica .
- 4.8) Sostituzione per linatura del tetto con tavolato.
- 4.9) Possibile ampliamento del 20% attraverso una ricomposizione volumetrica per un collegamento al fabbricato su strada.
- 4.10) Rifacimento balconi, sostituzione del cornicione con passafuori.



- 4.11) Rifacimento balconi e rivestimento al piano terra; modifica delle finestre della scala e sostituzione dei serramenti con l'inserimento di persiane.
- 4.12) Tutela dei camini e degli abbaini; mantenimento del portone di ingresso su via Gioberti; mantenimento della tipologia a ballatoio con sostituzione elementi estranei deturpanti; Sul fabbricato a due piani di via Gioberti riqualificazione formale per modifica delle aperture al piano terra e al primo; sostituzione delle perline con tavolato.
- 4.13) Progetto Urbano. Recupero di una parte dell'abitato marginale al Centro Storico, a fini funzionali abitativi e di servizio, attraverso il recupero dell'esistente e una possibilità edificatoria subordinata alla cessione di aree per parcheggi e verde pubblico e alla realizzazione di infrastrutture di uso pubblico, con tempi di attuazione brevi e con riordino della quantità dello standard previsto dal Piano vigente. L'ambito di area soggetta a permesso di costruire convenzionata denominata R1 comprende: R1a nucleo urbano originario "Palazzo del Fucile", in area RS, R2 zona residenziale da edificare e verde privato, in area RA, S3 aree per servizi in generale, in area SC SV.
- Valgono le norme di cui alla Variante Strutturale specifica e successiva Variante Parziale di adeguamento, su Palazzo del Fucile. Destinazioni d'uso: residenze, attività direzionali, commerciali, ricettive, servizi. Caratteristiche edificatorie: densità volumetrica fondiaria: in RS mc./mq. esistente (esclusivamente la cubatura inerente il "Palazzo del Fucile"), in RA mc. 7.775 in sede di permesso convenzionato che preveda la realizzazione della piazza attrezzata per servizio pubblico di mq. 1.400 e la realizzazione del parcheggio sotterraneo; rapporto di copertura territoriale max. 35%; altezza di gronda come attuale altezza di gronda "Palazzo del Fucile"; distacchi dai confini m. 5,00; distacchi dalle strade fili attuali; distacchi dagli edifici esistenti, in aderenza o minimo m.10 tra edifici.
- Condizioni di intervento: per il suddetto ambito sino all'attuazione degli interventi previsti mediante permesso di costruire convenzionato è ammessa esclusivamente la manutenzione straordinaria.
- 4.14) Muro di collegamento con il Palazzo del Fucile; tutela del cornicione e rifacimento delle aperture come quelle originali ad arco. Decorazioni fuori contesto da modificare.
- 4.15) Piano di Recupero con valenza di Progetto Urbano, per ampliamento sia del fabbricato recentemente recuperato, con tipologia di villa isolata, sia dell'altro d'angolo verso il palazzo del Fucile, per circa mc. 1.000, in allineamento (linea tratteggiata), pari a circa mq. 90 per un'altezza di m. 10,50, per poter collegare i corpi di fabbrica esistenti e per ricostruire la continuità delle facciate sul corso principale di via Roma. L'allineamento e l'indicazione di volume è indicativo come massimo, tanto che la quantità necessaria, può essere calcolata in funzione della completa chiusura del fronte di facciata sul corso e dovrà prevedere una dismissione di spazi pubblici per parcheggi all'interno del cortile. Senza l'attuazione del Piano di Recupero valgono gli interventi di riqualificazione formale e di ristrutturazione di tipo A con chiusura portico nord, a cui può aggiungersi una ricomposizione volumetrica di bassi fabbricati interni.



- 4.16) Ripristino dei vecchi abbaini con la stessa tipologia e dimensione di quelli originari, dedotti da documentazione. Mantenimento dei ballatoi sul retro.
- 4.17) Piano di Recupero con ristrutturazione di tipo B e ampliamento del 20% al fine di alzare di un piano l'edificio nell'angolo.  
In assenza di P.d.R è ammessa la possibilità di trasformazione della facciata, di modifica di destinazione d'uso al piano terreno e di modifica all'assetto planimetrico che non coinvolga murature portanti.
- 4.18) Mantenimento della cornice con possibili nuove aperture su strada; revisione delle aperture al piano terra.
- 4.19) Si ammette la possibilità di modificare il vano scala interno, con l'uso di elementi tipologici tradizionali.

## **Settore 5**

- 5.1) Riqualficazione formale con ampliamento del 20%; eventuale sopraelevazione di cm. 50 per rifacimento tetto; spostamento del volume a filo strada al piano primo per consentire accesso dalla scala coperta alla costruzione; ripristino in evidenza della muratura in pietra al piano terra, con arretramento di circa cm. 20 del muro soprastante; copertura spazio ricovero automezzi con giardino pensile, sostituzione ringhiera e pilastri.
- 5.2) Eliminazione della perlinatura delle falde del tetto.
- 5.3) Sostituzione porta di ingresso al piano terra e della balconata in cemento prefabbricato al piano primo; rifacimento parti in calcestruzzo nel muro in pietra; sistemazione facciata est.
- 5.4) Chiusura della scala in muratura con piccolo ampliamento; eliminazione delle perline dal tetto.
- 5.5) Tutela della muratura a nord; sistemazione dei balconi con possibile chiusura tradizionale.
- 5.6) Eliminazione del balcone in c.l.s. e delle perline dal tetto; realizzazione di rivestimento in pietra del muro in cemento e sostituzione ringhiera.
- 5.7) Progetto Urbano di sistemazione della pavimentazione in acciottolato e prato; tutela delle murature; sistemazione scala con gradini in pietra; eliminazione dell'intonaco sulla scala della chiesa; ambientazione dei percorsi pedonali e delle visuali su via Della Scala Santa.
- 5.8) Sostituzione della cancellata con muratura in pietra.
- 5.9) Verifica stratigrafica della facciata e tutela delle decorazioni.
- 5.10) Reinterpretazione della facciata con archi; eliminazione canne fumarie laterali.
- 5.11) Eliminazione delle parti aggiuntive; rifacimento balconi e rivestimento muratura.
- 5.12) Eliminazione balconi piano primo su strada; ampliamento del 20% dietro allineamento.
- 5.13) Eliminazione dell'anfiteatro in calcestruzzo e dell'intonaco sul muro in pietra; eliminazione muro in cemento con pensilina.
- 5.14) Sopraelevazione per allineamento con il tetto adiacente.
- 5.15) Intervento di tipo RB per la manica lungo v.Montebello vincolato al mantenimento della facciata e delle relative quote. Intervento di tipo RC lungo la via Matteotti per la porzione centrale più recente e di tipo RA per



la porzione d'angolo. Rifacimento aperture a piano terra lungo tutto l'affaccio della via Matteotti. Compatibilmente con la tutela delle componenti architettoniche, lungo la facciata prospiciente la via Matteotti gli elementi aggettanti non potranno eccedere la proiezione del marciapiede sottostante.

- 5.16) Sopraelevazione di cm. 50 per alzare il tetto sul fabbricato basso, con eventuale terrazzo sul retro.
- 5.17) Rifacimento del cornicione ora in cemento; modifica delle aperture al piano terra.
- 5.18) Modifica dell'apertura laterale con riduzione di altezza; eliminazione di elementi estranei e delle cornici in marmo; eliminazione della lamiera sul balcone.
- 5.19) Eliminazione del balcone d'angolo e del timpano; sostituzione del tetto in curva; ripristino del filo di facciata in angolo.
- 5.20) Intervento coordinato: possibile ampliamento del 20% per chiusura spazi aperti e scale interne; tutela del portale su strada.
- 5.21) L'edificio presenta caratteristiche architettoniche e tipologiche di documentazione almeno stratigrafica diverse e suddivisibili in zone, che consigliano la conservazione per la parte riconoscibile della torre e una reinterpretazione per la parte oggetto di rimaneggiamento con interventi databili intorno al 1950. Salvo diversa documentazione storica di approfondimento, l'edificio viene vincolato come bene architettonico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, per la parte di angolo ove riconoscibile un impianto a torre su muratura perimetrale, con conferma dell'intervento di restauro. Per la parte di costruzioni successive, di addossamento e di completamento, la ristrutturazione di tipo B è ammissibile per una ricostruzione di riconoscimento dell'assetto originario soprattutto come impiego di tipologie e materiali tradizionali.

**I4** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.

**I5** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, e le ricostruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.

**I6** - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**I7** - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti **C7** e **Q25**, anche lungo i confini stradali se addossati ad un muro esistente e purché l'uscita sul suolo pubblico avvenga attraverso un piano libero di almeno m. 4,50.

E' ammessa altresì la nuova costruzione di autorimesse interrato o seminterrato fino ad una altezza esterna di m. 1,20, ove le condizioni dei luoghi lo



permettano, senza sbancamenti di modifica dell'andamento naturale del terreno, con ambientazione a verde della copertura ed inserimento ambientale dei fronti di accesso secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.

La nuova costruzione di bassi fabbricati e di autorimesse seminterrate non è ammessa al di fuori di Piani di Recupero.

- I8** La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica subordinata a Piano di Recupero; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: ristrutturazione di tipo C con demolizione e ricostruzione fedele, ricomposizione volumetrica non subordinata a Piano di Recupero, demolizione e ricostruzione.

### **2.3. Consistenza Quantitativa. C**

**C1** - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.;

**C2** - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni, anche con modifiche al numero delle unità-alloggio, purché a parità di superficie abitabile. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. n. 6 di P.R.G..

**C3** - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale lorda esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tav. n. 6 di P.R.G., accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

**C4** – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Tale sopraelevazione, fino a cm. 60 e nel rispetto comunque dell'altezza massima di zona, è ammessa con permesso di costruire ove sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo B e fino a



cm.120 ove indicato l'intervento di ristrutturazione di tipo Bs nella Tavola di P.R.G. n. 6. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

**C5** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola n.6 di P.R.G..

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi specifici di ampliamenti o ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti sulla Tavola n. 6 di P.R.G.. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

**C6** - Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima mq. 10, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

**C7** - Nei casi di riordino o di nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento

**C8** - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le trasformazioni che risultino ammissibili, non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.



## **2.4. Assetto Qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

### **2.4.1. Caratteri funzionali:**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici per il commercio, esercizi pubblici, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;

**Q5** - Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

**Q6**- I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.

**Q7** - La trasformazione di edifici residenziali in locali per il commercio, artigianato di servizio non molesto e per attività terziarie è preferibilmente limitata ai piani terreno e primo dei fabbricati interessati.

### **2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.**

#### **2.4.2.1. Elementi tipologici:**

**Q8** - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

**Q9** - In tutte le aree di interesse ambientale e di recupero **RS**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;



e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

**Q10** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

**Q11** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

**Q12** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

#### **2.4.2.2. Elementi strutturali:**

**Q13** - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

#### **2.4.2.3. Elementi di copertura:**

**Q14** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; i rifacimenti dei manti di copertura saranno realizzati in coppi alla piemontese, lose o tegole di colore scuro. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o



con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

**Q15** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.

#### **2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:**

**Q16** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

**Q17** - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale; i serramenti potranno essere realizzati in legno o materiali che presentano gli stessi requisiti estetici previa fornitura di apposita campionatura in sede di richiesta autorizzativa, il disegno dovrà ricalcare quanto più possibile quello originario e si dovrà confrontare con il contesto degli edifici circostanti. Le vetrine al piano terra dei negozi potranno anche essere realizzate a tutto vetro o in ferro battuto, non scatolato, in alluminio con disegno simil legno o brunito, con caratteristiche tipologiche, estetiche, dimensionali analoghe a quelle dei serramenti tradizionali. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

**Q17bis** - Le verande potranno essere realizzate solo su facciate di edifici non prospicienti e adiacenti a meno di 5 metri, direttamente su strade o spazi pubblici compatibilmente con gli interventi previsti sui singoli edifici.

**Q18** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un oggetto non superiore a cm.100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

**Q19** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm.40 ad un massimo di cm. 100.



**Q20** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

**Q21** - Le eventuali nuove insegne luminose devono rispettare le “Linee guida del Piano di Riquale Urbana” (D.C.C. n. 25/03) ed essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Il logo predefinito delle ditte generali può essere utilizzato come parte compositiva di un'insegna, con caratteristiche tradizionali e adeguate ai luoghi. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

#### **2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:**

**Q22** - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

**Q23** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti;

le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.



**Q24** - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

#### **2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.**

**Q25** - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, fino a mq.15,00 di superficie, per unità immobiliare e con i parametri di cui all'art. 21 punto L. Tali interventi, non sono ammessi al di fuori di Piani di Recupero, dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Nelle operazioni di recupero devono essere privilegiati riferimenti a caratteristiche d'insieme quali: rapporti altimetrici, insoleggiamento e permeabilità del terreno, strutture originali che evidenzino un significativo processo costruttivo degli edifici, allineamenti anche costituiti da muri che delimitano gli spazi cortilizi, passaggi interni, presenza di porticati.

#### **2.4.2.7. Serbatoi gas:**

**Q26** - L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo del presente articolo e intorno ad esse dovrà essere prevista, ad apposita distanza, la piantumazione di cespugli o essenze locali.



#### **2.4.2.8. Tutela anti-inquinamento:**

**Q27** - Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, devono essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti; non sono ammesse su prospetti verso spazi pubblici o di uso pubblico, in riferimento all'art. 37 del Regolamento Edilizio.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** La delimitazione dell'area RS, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 ed ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge n. 457/78, nonché dell'art. 12, 2° comma, e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

**3.2.** All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

**3.3.** Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nel punto I5 e C5 delle Prescrizioni.

**3.4.** All'interno dei Piani di Recupero sono ammessi gli interventi previsti nella Tavola 6 del presente P.R.G..

**3.5.** L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 6° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

**3.6.** Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o interventi specifici di cui al punto I3.

**3.7.** All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

**3.8.** Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.



**3.9** Per l'edificio individuato ai sensi dell'art 24 L.R.56/77 in Borgata Monturone, in caso di intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria, è prevista la conservazione delle volumetrie delle porzioni costituenti la cascina a corte di antico impianto e dei caratteri compositivi semplice delle facciate intonacate con regolare scansione delle aperture, fronti verso l'esterno del complesso privi di elementi aggettanti (balconi) e con ornato frastagliato alla base della copertura (lambrecchino per definire i prospetti verso la corte.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1. e 1.4. dell'art. 15 delle presenti Norme.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto Q dell'art. 21 e l'art. 42 delle presenti norme).

## **Art. 26 - Norme per le aree residenziali:**

### **di Carattere Ambientale e Documentario**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di antica formazione e le annesse aree di pertinenza, di interesse ambientale o semplicemente documentario, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

#### **2. Prescrizioni.**

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e documentario sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

##### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- r : residenza di tipo generale;
- si: servizi per l'istruzione;
- sp: parcheggi pubblici;
- sc: servizi di interesse comune;

**D2** - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

- td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative;
- sv: servizi per verde ,gioco e sport;
- g : servizi e attività tecniche di interesse generale:
- pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri;

**D3** - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

**D4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.



**D5** - Le destinazioni artigianali di cui al punto **D2** sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento, demolizione per edifici privi di interesse ambientale e documentale, sopraelevazione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.

**I1bis**, è ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo C per il fabbricato in area “02RA03” oggetto di ordinanza n. 169 del 24.11.2015”.

**I2** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.

**I3** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino di due alloggi o al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.

**I4** - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti C7 e Q25. Tali interventi sono ammissibili solo previa verifica delle preesistenze, significative per le testimonianze storiche, culturali e ambientali riscontrabili nell'intorno, che non dovranno essere compromesse dalle opere previste.

**I5** – Piano di Recupero in area 02RA07, per ricomposizione volumetrica della parte di fabbricato lungo strada, in modo da arretrare il filo di fabbricazione e ripristinare l'assetto stradale senza angolatura e da ricostruire il marciapiedi, in allineamento parallelo con fronte opposto dal filo androne; spostamento delle consistenze fabbricative, esistenti rimosse, all'interno dell'area con ampliamento del 20% della superficie utile.

**I6** - Per le aree 02RA17 Palazzo del Fucile, sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni di Variante Specifica riconfermati dal precedente P.R.G. e già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.

### **2.3. Consistenza Quantitativa. C**

**C1** - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.;

**C2** - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, porticati senza volte, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.

**C3** - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale lorda esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

**C4** – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.

Tale sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 60 e con Piano di Recupero fino a cm. 120, nel rispetto comunque dell'altezza massima di zona.

Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

**C5** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la ristrutturazione con formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.



E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora riguardi ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti che implicino sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

- C6** - Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima mq.25, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
- C7** - La nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse , fatto salvo quanto stabilito al punto L1 dell'art. 21 precedente e del punto 2.4.2.6 lettera Q25 successiva, non deve superare il 50% del rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento.
- C8** - Per gli interventi ammissibili, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le operazioni di risanamento conservativo, non possono superare quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni che risultino ammissibili non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico.
- C9** - Completamento con le consistenze quantitative secondo le previsioni di Variante Specifica riconfermati dal precedente P.R.G. e già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative:  
02RA17 Palazzo del Fucile.
- C10** – Per l'immobile di cui all'area 02RA20 f. 50 m. 703-1 è ammessa la chiusura degli spazi a loggiato esistenti.
- C11** - Per l'immobile di cui all'area 02RA11 f.50 m.621 è ammessa la fedele ricostruzione a partire dai dati documentali degli atti depositati.



## **2.4. Assetto Qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

### **2.4.1. Caratteri funzionali:**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici per il commercio, esercizi pubblici, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;

**Q5** - Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

**Q6** - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.

**Q7** - E' ammessa la realizzazione di locali cantinati e accessori completamente in sottosuolo che non comportino aumento di carico urbanistico e un aggravamento degli spazi liberi per la localizzazione delle vie di accesso a detti locali.

### **2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.**

#### **2.4.2.1. Elementi tipologici:**

**Q8** - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

**Q9** - In tutte le aree di interesse ambientale e documentario RA, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

**Q10** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

**Q11** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

**Q12** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

#### **2.4.2.2. Elementi strutturali:**

**Q13** - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

#### **2.4.2.3. Elementi di copertura:**

**Q14** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; i rifacimenti dei manti di copertura saranno realizzati in coppi alla piemontese, lose o tegole di colore scuro. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o

con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

**Q15** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.

#### **2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:**

**Q16** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

**Q17** - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale; i serramenti potranno essere realizzati in legnood materiali che presentano gli stessi requisiti estetici previa fornitura di apposita campionatura in sede di richiesta autorizzativa, il disegno dovrà ricalcare quanto più possibile quello originario e si dovrà confrontare con il contesto degli edifici circostanti. Le vetrine al piano terra dei negozi potranno anche essere realizzate a tutto vetro o in ferro battuto, non scatolato, in alluminio con disegno simil legno o brunito, con caratteristiche tipologiche, estetiche, dimensionali analoghe a quelle dei serramenti tradizionali. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

**Q18** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un oggetto non superiore a cm.100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

**Q19** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm.40 ad un massimo di cm.100.

**Q20** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano



Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

- Q21** - Le eventuali nuove insegne luminose devono rispettare le “Linee guida del Piano di Riqualificazione Urbana” (D.C.C. n. 25/03) ed essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Il logo predefinito delle ditte generali può essere utilizzato come parte compositiva di un'insegna, con caratteristiche tradizionali e adeguate ai luoghi. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

#### **2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:**

- Q22** - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.
- Q23** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.
- Q24** - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

#### **2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.**

- Q25** - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle



cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto per unità immobiliare e con i parametri di cui all'art. 21 punto L. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

#### **2.4.2.7. Serbatoi gas:**

**Q26** - L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo del presente articolo.

#### **2.4.2.8. Tutela anti-inquinamento:**

**Q27** - Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, devono essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti, in riferimento all'art. 37 del Regolamento Edilizio.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** La delimitazione dell'area RA, individuata dal P.R.G ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge n. 457/78, nonché dell'art. 12, 2° comma, e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

**3.2.** All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

**3.3.** Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nel punto I3 e C5 delle Prescrizioni.



**3.4.** All'interno dei Piani di Recupero sono ammessi gli interventi previsti nel punto 2.2.

**3.5.** L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 6° comma lett. e dell'art. 17 L.R.U, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

**3.6.** Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**3.7.** All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1. e 1.4. dell'art. 15 delle presenti Norme.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto Q dell'art. 21 e l'art. 42 delle presenti norme).



## **Art. 27 - Norme per le aree residenziali:**

### **Esistenti.**

**1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

#### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree di insediamento edilizio urbano da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

#### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%:

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%:

t : attività commerciali di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività direzionali, esercizi pubblici;

pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

**D4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

**D5** - Le destinazioni artigianali di cui al punto **D2** sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

#### **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione e riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica all'interno di S.U.E..



### **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

Le ricostruzioni o sostituzioni a seguito di demolizioni sono ammesse a parità di volume esistente, calcolato con le procedure del regolamento edilizio vigente e delle norme integrative del P.R.G.; i sottotetti considerati non agibili non concorrono alla formazione della superficie utile lorda e quindi del volume esistente.

**C2** – Sostituzione, esclusivamente per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, semprechè gli edifici interessati non presentino caratteristiche tipologiche od architettoniche di pregio, con i seguenti indici:

|                                                                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| a - densità fondiaria:                                                   | volume esistente |
| b - rapporto di copertura:                                               | % 40             |
| c - numero piani fuori terra:                                            | n. 3             |
| d - altezza massima di edificazione fuori terra:                         | m. 10,50         |
| e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a       | m. 10,00         |
| f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a | m. 5,00          |
| g - distanze da strade: allineamenti convenzionati o non inferiore a:    | m. 6,00          |

**C3** - Negli edifici residenziali esistenti, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari) e con possibile variazione del numero degli alloggi. Sono altresì ammessi recuperi dei sottotetti che hanno le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98.

**C4** - Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto C3, sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente o comunque di almeno mq. 25.

Tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero delle unità/alloggi; sono ammessi con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto C5.

**C5** - Adeguamenti alle altezze minime interne di piano quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili nette, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti o uniformandole a quelle adiacenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.

Sono ammessi con permesso di costruire per sopraelevazioni fino a cm. 120, entro l'altezza massima di edificazione di m. 10,50.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

**C6** - Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti C4 e C5, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, le



distanze dai confini dovranno rispettare le norme del Codice Civile.

**C7** - Interventi su edifici esistenti con sopraelevazioni per adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

**C8** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o il recupero per la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero, che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi, che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi, sempre compatibilmente con l'inserimento ambientale, il recupero per la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, attraverso l'intervento di ristrutturazione, nel rispetto o degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza, o l'intervento di demolizione e sostituzione, nel rispetto degli indici di cui al punto C2.

**C9** - Nelle aree libere, non vincolate ad edificazione esistente, altresì non derivate da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, è possibile il completamento o l'ampliamento per nuovi edifici, con gli indici di cui al punto C2 e con una densità fondiaria di mc./mq. 0,60, entro una dotazione volumetrica complessiva di area RE di mc. 9.000, con intervento singolo non superiore a mc. 450; Analogamente si potrà operare anche sulle aree libere non catastalmente e singolarmente individuate purché sia effettuata la verifica dell'indice di edificabilità massimo di 0,60 mc/mq su tutti gli edifici esistenti e in progetto sull'area.

**C10** – Formazione di Piano di Recupero per le aree:

02RE02: formazione di una piazzetta interna di uso pubblico a seguito di demolizione e sostituzione entro i limiti di allineamento.

02RE09: sostituzione fabbricati esistenti, capannoni eterogenei di recente edificazione assolutamente privi di valore documentario, a parità di volume ed in arretramento, con formazione di una piazzetta in allineamento alla via Vecchia di Cuneo e passaggio di accesso alle vicine aree residenziali edificabili.

07RE09: demolizione e sostituzione del fabbricato, ex consistenza produttiva, in arretramento rispetto alla strada stessa e per aumento delle unità abitative.

05RE21VP11: sostituzione obbligatoria mediante autonomi piani di recupero articolati su base proprietaria, dei fabbricati esistenti a parità di volume, nei limiti dei 4 piani f.t., con H max 14 m., e con realizzazione degli standard per il parcheggio nell'area e



monetizzazione delle quote restanti. Per il solo fabbricato a destinazione già residenziale è ammessa aggiuntivamente anche la conservazione con interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

02RE11vs1: riqualificazione o sostituzione dei fabbricati ex-scolastici esistenti a parità di volume, entro i 4 piani f.t., con altezza massima pari a 14,5 m, con formazione di area a verde interna al lotto da dismettere a copertura parziale dei servizi per il verde, e parcheggio interrato per l'assolvimento delle dotazioni di cui all'art 21 punto C e degli standard. I restanti standard verranno monetizzati oppure realizzati in tutto o in parte su convenzione con il Comune.

**C11** - Completamento con Permessi di costruire Convenzionati con volumetria esistente, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi, per le aree:

05RE16

04RE21vs1: riqualificazione o sostituzione dei fabbricati ex-scolastici esistenti a parità di volume, entro i 2 piani f.t., con formazione di area a parcheggio interrato per l'assolvimento delle dotazioni di cui all'art 21 punto C ed a copertura parziale degli standard. I restanti standard verranno monetizzati oppure realizzati in tutto o in parte su convenzione con il Comune.

10RE07vs1: riqualificazione del fabbricato ex-scolastico esistente con conservazione del volume edilizio, e formazione di piccola area a parcheggio fronte strada a copertura parziale dei servizi. I restanti standard verranno monetizzati oppure realizzati in tutto o in parte su convenzione con il Comune.

04RE20vs1: completamento di area già compromessa con possibilità di ultimazione del volume esistente con la consistenza edilizia a suo tempo autorizzata, nella misura di 1389 mc, con cessione degli standard lungo la v.Torino, come da tavola 4.2, nel rispetto degli altri parametri di zona, anche mediante demolizione e ricostruzione.

**C12**- Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori e di autorimesse, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 21 punto L delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 40%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

**C13**- Interventi del Comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria di cui all'art. 31 punto C2.

**C14**- Le attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona sono ammesse fino a 300 mq. di superficie lorda.

**C15**- Nell'area 05RE19 è ammessa la sopraelevazione di un piano dell'esistente, nei limiti dell'ampliamento volumetrico ammesso per la zona.



C16 – Nell'area 03RE20vs1 è ammesso un recupero dei volumi ex-agricoli esistenti per usi residenziali entro un massimo di 700 mc da realizzare sull'impronta dell'esistente, operando i necessari adeguamenti connessi alla riqualificazione e la monetizzazione degli standard.

C17 – Per l'area 04RE09, ricadente in classe di pericolosità IIIB2\*, le possibilità di cui al presente articolo si applicano nel rigoroso rispetto delle condizioni ammesse all'art 18 c.4.5.

## **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

### **2.4.1. Caratteri Funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

**Q3** - Assetto tipologico di edifici per il commercio (esercizi di vicinato), per attività direzionali e per attrezzature ricettive.

**Q4.-** Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere.

**Q5** - Assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali.

**Q6** - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi sociali e terziari ammessi e per il tempo libero.

**Q7** - Assetto tipologico di piscine a cielo libero, entroterra, con la massima attenzione per l'inserimento ambientale e per l'approvvigionamento idrico.

**Q8** – I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.

### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

**Q9** – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui ai punti 2.4.2.1 – 2.4.2.2 – 2.4.2.3 – 2.4.2.4 dell'art. 26.

**Q10** - Le coperture degli edifici devono essere preferibilmente realizzate con tetti a falda inclinata.

**Q11** - Per l'installazione di serbatoi per il gas, nelle aree interne alla zona di tutela, si fa riferimento al punto 2.4.2.7 - Q26 dell'art. 26 delle presenti norme.

## **3. Condizioni.**

**3.1.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da



assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**3.2.** Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**3.3.** Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

**3.4.** Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

**3.5.** Le aree 02RE02: 02RE09 07RE09 sono subordinate a Piano di recupero.

**3.6.** L'area 05RE16 è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

**3.7.** Le seguenti aree residenziali esistenti RE, esterne ai centri abitati e/o isolate in ambito agricolo, non potranno essere oggetto di ampliamenti se non per completamenti in lotti interclusi o per aggregazioni in contiguità ad altre aree RE limitrofe: 03RE08-09-10, 08RE01-02-03-04-05-06, 11RE01.

**3.8.** Sul lotto identificato con asterisco ricadente in area 09RE09 è ammessa la realizzazione di una struttura con S.U.L. massima paria a mq.500 a servizio dell'attività esistente con destinazione di deposito, magazzino, rimessaggio e simili. Viene pertanto richiesta la sottoscrizione di un atto di vincolo registro e trascritto per tali destinazioni d'uso. Il nuovo fabbricato dovrà avere un'altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente. Sull'area di pertinenza dei fabbricati è ammessa l'occupazione temporanea per attività espositiva.

**3.9.** Sull'area 07RE13 identificata graficamente con asterisco, interessante i mappali censiti a Catasto al Fg. 16, particella 242p. e 277, è ammesso con modalità attuativa diretta, l'intervento di demolizione e successiva nuova costruzione della volumetria esistente senza l'applicazione dell'indice edificatorio di cui al precedente punto 2.3, lettera C9. Per quanto riguarda la nuova edificazione è fatto obbligo di rispettare i parametri edificatori fissati al precedente punto 2.3 lettera C.2.

**3.10.** Sull'area 10RE03 identificata graficamente con asterisco, interessante il mappale censito a Catasto al Fg. 2, particella 266, è ammessa, con modalità attuativa diretta, la realizzazione di una volumetria, aggiuntiva a quella assentita mediante l'applicazione della norma di cui alla lettera c.9 precedente, di mc400.

**3.11.** Le aree 06RE18 e 06RE19 sono da considerare sature. In tali aree non sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al comma 2.3 punto C4.

**3.12** Per il solo fabbricato esistente nell'area 09RE02 f. 15 m. 2 è ammesso l'aumento di un piano fuori terra rispetto all'esistente, attuabile esclusivamente



mediante ampliamento del volume esistente nei limiti dimensionali del comma 2.3 punto C4.

3.13 Per gli edifici ex scolastici di cui alle aree 02RE11vs1, 04RE21vs1 e 10RE07vs1 la funzione scolastica potrà essere mantenuta per l'intero periodo intercorrente tra la realizzazione del nuovo polo scolastico ed il trasferimento delle attuali sedi, ovverosia fino all'entrata in vigore della funzione scolastica nell'ambito della nuova sede ammettendo gli eventuali interventi edilizi che si rendessero necessari.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale di cui al punto 1.4, ecologica di cui ai punti 2.2., 2.3. 2.5. e funzionale di cui ai punti 3.1., 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.

## **Art. 28 - Norme per gli insediamenti residenziali:** **di Completamento.**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato parzialmente, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

### **2. Prescrizioni.**

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di completamento sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

#### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima 70%.

r: residenza di tipo generale;

s: servizi pubblici;

t: attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; esercizi pubblici, attività ricettive, ricreative;

**D2** - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.

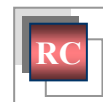
g: attività di interesse generale;

pal: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose né moleste.

**D3** - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici Piani di settore per quelli non residenziali.

**D4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

**D5** - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.



## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione e ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.

**I2** - Gli interventi con tipologia di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purché subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Sono ammesse lievi modifiche di tracciato della viabilità esistente che non alterino l'assetto insediativo consolidato.

**I3** - Per le aree 02RC01, 07RC05, sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le quantità ed i parametri di cui alle previsioni degli strumenti attuativi previgenti. Per l'area 07RC02/03 si applicano le norme di cui alla D.C.C. n. 27 del 30.06.1994.

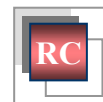
**I4** - Per l'area 06RC01 sono ammessi gli interventi di nuova costruzione secondo il parere successivamente rilasciato dalla Soprintendenza.

## **2.3. Consistenza quantitativa. C**

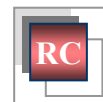
**C1** - Nuova edificazione di completamento o sostituzione con i seguenti indici:

|                                                                                                              |         |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| a - densità fondiaria:                                                                                       | mc./mq. | 0,60              |
| aa - densità fondiaria (03RC03 – 03RC05 – 08RC03=                                                            | mc./mq. | 0,50              |
| ab - densità fondiaria 02RC02, 03RC08VP11, 07RC11VP11, 07RC12VP11)                                           | mc./mq. | 0,80              |
| ac - densità fondiaria 05RC03 – 05RC04                                                                       | mc./mq. | 1,10              |
| a1 - densità territoriale per permessi convenzionati(07RC13VP11, 02RC06vs1)                                  | mc./mq. | 0,60 e mc/mq 0,80 |
| a2 – densità territoriale per associazione ambiti in perequazione su area 05SIP02 edificazione in 02RCP01.   | mc./mq. | 0,60              |
| b - rapporto di copertura:                                                                                   | %       | 40                |
| c - piani fuori terra:                                                                                       | n.      | 3                 |
| d - altezza massima di edificazione fuori terra:                                                             | m.      | 10,50             |
| e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:                                          | m.      | 10,00             |
| f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:                                    | m.      | 5,00              |
| g - distanze da strade.                                                                                      |         |                   |
| per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato:                                                   | m.      | 6,00              |
| per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: |         |                   |
| da strade statali e provinciali (tipo C)                                                                     | m.      | 10,00             |
| e da strade provinciali e comunali (tipo F).                                                                 | m.      | 6,00              |

**C2** - Interventi pubblici per la realizzazione di servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli del punto C1;



- C3** - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo il punto L dell'art. 21, ma non prospicienti spazi pubblici.
- C4** - Completamento con le consistenze quantitative previste dai P.E.C. già approvati e vigenti per le aree: 02RC01, 07RC05  
Per l'area 07RC05 la volumetria in progetto potrà essere destinata ad edilizia privata senza il vincolo di edilizia pubblica
- C5** - Le aree: 02RC02, 02RC03, 02RC04, 02RC06vs1, 03RC01, 03RC08VP11, 04RC03, 04RC04, 04RC06/07, 04RC08, 04RC09, 05RC01, 05RC02, 05RC03, 05RC04, 05RC05, 05RC06, 06RC09vp10, 07RC09, 07RC11VP11, 07RC12VP11, 07RC13VP11, 09RC03, 09RC06VP11, 09RC07VP11, 10RC01, 10RC02, 10RC03, 10RC04, 11RC01, 11RC02, 11RC03, 11RC04, sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.
- C5 bis** - Nell'area 11RC05 è ammesso ampliamento volumetrico forfettario pari a mc. 1.760, con Permesso di Costruire Convenzionato, comprendente l'area per parcheggi 11SPvp9, con estensione minima di mq.623
- C5 ter** – Nell'area 05RC03 è ammessa un'altezza massima pari a 9,5 m.
- C5 quater** – Per l'area 04RC09 è ammessa la realizzazione di un accesso carraio esclusivamente privato in zona F.A.G., di ampiezza non superiore ai 5 m., parallelo e contiguo all'area 04RE18, nel rispetto del Regolamento Edilizio.
- C5 quinquies** – Per l'area 07RC13VP11 è ammessa la monetizzazione degli standard previsti .
- C6** - Nelle aree RC, confermate da precedenti Varianti Parziali o da precedenti P.E.C. o da precedenti aree in attuazione con atto di impegno ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 come convenzioni in atto , si applicano le consistenze quantitative previste e gli indici specifici di densità fondiaria, riportati di seguito:  
02RCP01 in perequazione con 05SIP02  
06RC01: mc./mq. 1,49  
06RC02: mc. 754 (volume predefinito, da precedente PEC R4g, con gli stessi parametri edilizi vigenti all'epoca della stipula della convenzione rep. n. 80068 racc. 18546 del 5.10.2000)  
07RC07: mc. 2.930 (volume predefinito, da precedente R2l, con gli stessi parametri edilizi vigenti all'epoca della stipula della convenzione rep. n. 16199 racc. 6416 del 26.01.2005), per il volume aggiuntivo di mc.562 e rispettivo reperimento di standard per servizi pubblici, vedasi tabella di zona  
07RC10: mc. 3.091,56 (volume predefinito con gli stessi parametri edilizi vigenti all'epoca della stipula della convenzione rep. n. 120914 racc. 17315 del 12.02.1999)  
10RC01/03: mc./mq. 0,60  
06RC06vp10: mc. 497(volume predefinito, da precedente PEC 06RN02, con gli stessi parametri edilizi e dotazioni vigenti di cui alla convenzione



rep. n. 425 racc. 274 del 7 giugno 2012, che costituiscono assolvimento degli standard di legge)

06RC07vp10: mc.500 (volume predefinito, da precedente PEC 06RN02, con gli stessi parametri edilizi e dotazioni vigenti di cui alla convenzione rep. n. 425 racc. 274 del 7 giugno 2012, che costituiscono assolvimento degli standard di legge)

06RC08vp10: mc1.003 (volume predefinito, da precedente PEC 06RN01, con gli stessi parametri edilizi e dotazioni vigenti di cui alla convenzione rep. n. 366 racc. 230 del 9 maggio 2012, che costituiscono assolvimento degli standard di legge).

Sono ammessi 700 mc aggiuntivi nel rispetto degli obblighi citati. Tale cubatura aggiuntiva potrà essere realizzata esclusivamente nell'area 06RC08VP10.

06RC09vp10 mc 4.810 (obblighi da precedente PEC 06RN01, convenzione rep. n. 366 racc. 230 del 9 maggio 2012, e PEC 06RN02, convenzione rep. n. 425 racc. 274 del 7 giugno 2012, parametri e prescrizioni di cui alla scheda RC/PC 06RC09).

11RC03vp10: mc./mq. 0,60

08RC02vp11: mc. 230 aggiuntivi rispetto alla volumetria esistente (volume predefinito, da realizzare con reperimento di standard per servizi pubblici previsti )

**C7-** E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

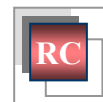
**C8-** L'area 04RC11vs1 di cui alla D.C.C. 21/20 è soggetta Strumento attuativo PEC, che dovrà essere obbligatoriamente oggetto di Verifica di assoggettabilità alla VAS.

**C9** – Nell'area 07RC09 è ammessa la possibilità di realizzare una singola apertura nel muro in pietra esistente di confine sulla Via Vecchia di Busca per permettere l'accesso diretto dalla viabilità, nel rispetto della tutela e del corretto inserimento nel manufatto e della sicurezza stradale.

## **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

### **2.4.1. Caratteri Funzionali**



- Q2** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;
- Q3** - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative;
- Q4** - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.
- Q5** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;
- Q6** - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;
- Q7** - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

#### **2.4.2. Caratteri formali e materiali.**

- Q8** - Gli eventuali interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.
- Q9** - Per l'installazione di serbatoi per il gas, si fa riferimento al punto 2.4.2.7 - Q26 dell'art. 26 delle presenti norme.

**2.4.3.** Per le aree RC di VP 9/2017 si applicano le disposizioni integrative di cui all'art. 45 NdA.

### **3. Condizioni.**

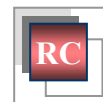
**3.1.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**3.2.** Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**3.3.** Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

**3.4.** Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

**3.5.** Le aree: 02RC02, 02RC03, 02RC04, 02RC06vs1, 03RC01, 03RC08VP11 04RC03, 04RC04, 04RC06/07, 04RC08, 04RC09 05RC01, 05RC02, 05RC03,



05RC04, 05RC05, 05RC06, 06RC09vp10, 07RC09, 07RC11VP11, 07RC12VP11, 09RC03, 09RC06VP11, 09RC07VP11, 10RC01, 10RC02, 10RC04, 11RC01, 11RC02, 11RC03, 11RC04, sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

.

**3.6.** Quando le aree residenziali di completamento sono soggette a convenzionamento, sviluppato in senso unitario e comprendente anche altre aree interne per servizi, è obbligatoria la dismissione delle aree a servizio, indicate quantitativamente in cartografia, in sede di richiesta del primo intervento edilizio, o interamente o proporzionalmente, secondo una definizione preventiva di coordinamento progettuale al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario.

#### **4. Vincoli.**

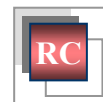
**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1 e 3.2., tutti dell'art. 15 delle presenti Norme.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.

**4.4.** Per le aree di completamento 02RC06vs1, 11RC03vp10, 03RC07, 03RC08VP11, 06RC05, 07RC11VP11, 07RC12VP11, 09RC06VP11, 09RC07VP11, valgono, quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;



- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
  - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
    - il 30% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
    - la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo ( erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).
  - Contenimento dell'inquinamento acustico
    - dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dalla normativa di settore ( L.447/95, L.R. 52/2000, D,G.R. n. 46-14762 del 14/02/2005).
  - Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

    - dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- le previsioni dovranno interferire il meno possibile con la vegetazione arborea di pregio ambientale (filari etc..) prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile;
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
  - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni;
  - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;

- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
  - in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
    - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
    - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
    - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;
    - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

#### Controllo degli scarichi

Per la sola area 11RC03vp10 dovrà essere realizzata in accordo con il comune adeguato impianto di depurazione per lo smaltimento delle acque reflue in relazione al carico previsto, in applicazione alle norme vigenti e senza interferire con la qualità dei corpi idrici recettori.

## **Art. 29 - Norme per le aree residenziali:** **di Nuovo Impianto.**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

**2.0.1.** In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree residenziali di nuovo impianto si distinguono in:

**RN:** di nuovo impianto;

**RNP:** di nuovo impianto in perequazione.

**2.0.2.** Le aree in perequazione sono costituite da associazioni di ambiti, residenziali e di servizio, anche non limitrofi, contraddistinti dalle sigle RNP, SVP e SPP e definiti cartograficamente, cui si applica un'equa ripartizione sia dei diritti edificatori, sia degli oneri conseguenti, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie. A queste associazioni di ambiti, di trasformazione urbanistica, si assegna una quota di potenziale edificabilità, costante per aree omogenee. L'edificazione così prevista si concentra, secondo le prescrizioni normative, sopra una parte dell'associazione di ambiti, anche minoritaria, per consentire nella restante parte la realizzazione dei servizi previsti, a seguito di cessione gratuita della superficie interessata.

L'attuazione è sottoposta alla preventiva formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo: unitario, se interessa l'intera associazione di ambiti, o coordinato, se all'interno dell'associazione di ambiti si individuano unità minime di intervento. Per i S.U.E. coordinati, relativi alle unità minime di intervento, che comportano comunque le indagini geologiche, le valutazioni in materia acustica e gli approfondimenti in materia antisismica, occorre definire preventivamente un coordinamento progettuale, al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario, con specifico atto deliberativo, che diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei singoli S.U.E. e delle relative convenzioni, i cui tempi di elaborazione e di approvazione possono essere diversi e separati. Il coordinamento progettuale costituisce una proposta generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% dell'edificabilità complessiva ammessa; dovrà in questo caso essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario.



## **2.1. Destinazione d'uso. D**

- D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima:70%:  
r : residenza di tipo generale; in area 05RN01-04 edilizia pubblica di tipo agevolata e sovvenzionata di cui alla L. 865/71, con servizi.  
s : servizi pubblici;
- D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:  
pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.  
g : attività di interesse generale;  
t : attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività ricettive, ricreative, pubblici esercizi;
- D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.
- D4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.
- D5** - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

## **2.2. Tipologia di intervento. I**

- I1** - Gli interventi avranno carattere di :  
nuova costruzione, condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- I3** – Per l'area 03RN02, il muro in pietra esistente non potrà essere interessato da nuove aperture, oltre a quella indicata sugli elaborati di P.R.G., per consentire l'accesso all'area.
- I4** – Per l'area 07RN03 gli innesti sulle strade principali potranno essere al massimo due di cui uno su Via 1° Maggio, che dovrà essere regolamentato consentendo lo stesso solo con svolta a destra obbligatoria, mentre l'accesso all'area potrà avvenire solo dalla direzione proveniente dal centro di Caraglio, ed eventualmente un altro su Via Busca con accesso all'area solo con svolta a destra. La viabilità interna, le quantità di aree per servizi e la loro ubicazione sono vincolanti.
- I5** – Per l'area 07RN04-05-06 la viabilità interna, le quantità di aree per servizi e la loro ubicazione sono vincolanti; l'accesso su Via 1° Maggio non è consentito fintanto che non esista concretamente una strada di circonvallazione che scarichi il traffico non locale dalla strada in questione, il tratto di strada alternativa (peraltro già previsto nella Variante) dovrà essere compreso nel perimetro del S.U.E. fino al



confine con l'area 07RC09 e/o comunque realizzato a carico dei proponenti il S.U.E..

**I6** Per l'area 04RN04 è ammessa l'attuazione / completamento con intervento diretto.

### **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Nuova edificazione con i seguenti indici:

**a1)** densità territoriale: mc./mq. da tabella

**a2)** densità fondiaria sull'insieme dei fondiari dell'area: mc./mq. da tabella

|              | <b>a1)</b> | <b>a2)</b> |              | <b>a1)</b> | <b>a2)</b> |
|--------------|------------|------------|--------------|------------|------------|
| 02 RN 01     | 0,80       | 1,36       | 06RN07/06vs1 | 0,60       | 1,03       |
| 03 RN 01     | 0,60       | 1,42       | 06RN01       | 0,60       | 1,00       |
| 03 RN 03/05  | 0,80       | 1,38       | 06RN02       | 0,60       | 0,986      |
| 04RN01/03    | 0,60       | 0,97       | 06RN03/04vs1 | 0,60       | 0,80       |
| 04RN04       | 0,60       | 1,79       | 07RN03       | 0,627      | 1,735      |
| 04RN05       | 0,60       | 0,95       | 07RN05vs1    | 0,60       | 0,75       |
| 04 RN 06/07  | 0,60       | 0,78       | 07RN07       | 0,80       | 1,19       |
| 05RN01/06vs1 | 0,70       | 1,04       | 07RN08VP11   | 0,25       | 0,48       |
| 06RN06vs1    | 0,60       | 0,72       | 09RN01/02    | 0,60       | 0,78       |
|              |            |            | 10RN01/04-02 | 0,60       | 0,98       |

b) rapporto di copertura sull'insieme dei fondiari dell'area: 40%

c) numero piani fuori terra: 3; 07RN03: n. 2;

d) altezza massima di edificazione: m. 10,00; 07RN03: m. 7,50;

e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate (vedasi punto F art. 21),

f) distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00.

g) distanze da strade: m.6,00 edifici compresi nel perimetro del centro abitato.

**C2** - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

**C3** - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, con rapporto di copertura, di cui al punto C1b, fino al 60%.

**C4** - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità di cui al punto C1a, fino a mc./mq. 1,50.

**C5**- All'interno delle aree 05RN01/05, la quantità edilizia pubblica, di tipo agevolata e sovvenzionata di cui alla L. 865/71, è prevista nel 15% del volume realizzabile con il P.E.C..

### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

#### **2.4.1. Caratteri Funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

**Q3** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere.

**Q4** - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

**Q5** - Assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

**Q6** - Assetto tipologico di edifici destinati ad attività distributive.

**Q7** - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi terziari ammessi.

**Q8** - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

#### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

**Q9** - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

**Q10** – I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti. :

Per una eventuale parte di edilizia pubblica di tipo agevolata o sovvenzionata, individuata ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71, in ambito di P.E.C., dovrà essere garantito il coordinamento degli interventi ammessi.

**3.2.** Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17, 8° comma punto c) della L.R. 56/77.

**3.3.** I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti:

**3.4.** Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si dovranno inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli artt. 44 e 21 punto C e B delle presenti Norme.

E' possibile modificare la viabilità interna agli Strumenti Urbanistici Esecutivi, a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da comprometterne l'uso o la realizzazione del collegamento.

**3.5.** A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.

**4.4.** L'area 07RN08 di cui alla scheda RN23 dovrà rispettare le prescrizioni di tipo ambientale di cui all'art.28 c.4.4.



## **Art. 30 - Norme per le aree residenziali:**

### **Nuclei Frazionali.**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dai nuclei insediativi frazionali di antica origine agricola, con le annesse aree di pertinenza e con attuali connotazioni residenziali, in cui si rende necessaria la stabilizzazione del rapporto abitativo-occupazionale per attività del settore primario di tipo part-time o similari, che comportano sia il miglioramento dei raccordi con il concentrico sia interventi di recupero e ristrutturazione, aventi per finalità il mantenimento delle tipologie edilizie e il miglioramento della qualità abitativa, e per il quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

#### **2. Prescrizioni.**

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano dei nuclei frazionali rurali, sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi, anche di tipo agricolo, e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

#### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%:

r : residenza di tipo generale ed agricola;

s : servizi pubblici;

h: attività agricole esistenti e in atto a basso impatto ambientale, impianti ed attrezzature connessi ad esse, non nocive, non rumorose né moleste; escluse nuove stalle.

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:

g : attività di interesse generale.

t : attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato e di esercizi pubblici, ricettive, ricreative e agrituristiche.

pal: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose né moleste;

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

**D4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

**D5** - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;



## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione o sostituzione e riqualificazione formale ambientale.

## **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. anche per edifici con volumetrie superiori all'indice fondiario sotto riportato dell'area RF.

**C2** - Ampliamento delle volumetrie esistenti, inferiori alle consistenze ammesse per l'area, con i seguenti indici:

- a) densità fondiaria: 1,00 mc./mq.
- b) rapporto di copertura: 50%
- c) numero piani fuori terra: 2
- d) altezza massima di edificazione: m. 7,50 o pari all'esistente;
- e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate;
- f) distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza o a confine previo accordo con il confinante da stipulare con atto pubblico registrato e trascritto;
- g) distanza dalla strada m. 6,00 o in allineamento all'esistente.

**C3** - Negli edifici residenziali esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari), con la variazione del numero delle unità immobiliari. Sono altresì ammessi recuperi dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

**C4** - Negli interventi di ristrutturazione anche su edifici esistenti che allo stato in atto presentano volumetrie superiori all'indice dell'area e ad esclusione di quelli che presentano volumetrie inferiori e per i quali sia possibile l'utilizzo di tali indici, sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente o comunque di almeno mq. 25.

Tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero delle unità/alloggi; sono ammessi con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto C5.



**C5** - Adeguamenti alle altezze minime interne di piano quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili nette, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.

Sono ammessi con permesso di costruire per sopraelevazioni fino a cm. 120, entro l'altezza massima di edificazione di m. 7,50.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

**C6** - Interventi su edifici esistenti, con sopraelevazioni per adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

**C7** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con concessione diretta: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero, che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto sociale ed economico; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

**C8** - Interventi del comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiori a quelli del punto C2.

**C9** - Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori, entro il limite di mq. 50 di superficie coperta ed entro il rapporto di copertura del 50%, computata al lordo di quelli già esistenti, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici, ovvero anche a confine, secondo l'art. 21 punto L delle presenti norme.

**C10** - Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti C4 e C5, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore documentario o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile.



**C11** - Le esigenze supplementari, relative alle aziende agricole esistenti, per superfici di deposito, per sosta coperta o ricovero macchine o per necessità comunque richieste dall'attività svolta, possono essere soddisfatte mediante costruzioni di porticati, tettoie, bassi fabbricati, purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- il nuovo insediamento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda e nell'ambito circostante, al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizione di edifici simmetrici;
- la superficie coperta computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti di proprietà ricadenti nell'area RF non dovrà essere superiore al 50% del totale e la distanza di edificazione da altre infrastrutture non potrà essere inferiore a m. 5 o con costruzione in aderenza;
- le altezze dei fabbricati e le pendenze dei tetti dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati preesistenti.

**C12** - La distanza minima di tutte le abitazioni dai locali di ricovero animali o dai recinti per la stabulazione permanente degli stessi è fissata in m. 10,00. La distanza dalle concimaie (che devono essere munite di apposito coperchio di chiusura) è fissata in m. 25,00 ad esclusione dell'abitazione del conduttore per cui è ammessa una riduzione a m. 10,00.

Sono vietate le baracche e le costruzioni improprie, le stie ed i box per l'allevamento intensivo di animali; sono ammessi i silos purché dotati di impianti antipolvere.

**C13** - Per l'area 11RF08VP11 è ammesso il recupero del 30% della Superficie coperta dei fabbricati strumentali dismessi, in luogo dell'indice di zona, nel rispetto delle altre condizioni del presente articolo, con contestuale completa demolizione dei fabbricati ex agricoli in abbandono, anche nella porzione esterna a 11RF08VP11, e riqualificazione ambientale e paesistica delle aree interessate. Le superfici recuperate dovranno essere inserite nel rispetto dei caratteri distributivi e compositivi del nucleo frazionale. L'intervento dovrà garantire le dotazioni di standard per l'incremento di carico urbanistico o monetizzarli, ove non opportunamente reperibili in loco.

#### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto e compatibile con le preesistenze.

##### **2.4.1. Caratteri Funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici esistenti abitativi, per attività direzionali, per il commercio di vicinato, per attrezzature ricettive e ricreative e per attività agrituristiche, per attività artigianali, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.

**Q3.-** Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici, per usi sociali e culturali.



- Q4** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;
- Q5** - Assetto tipologico di impianti ed attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola, con l'esclusione degli allevamenti intensivi di animali;
- Q6** - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

#### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

**Q7** - Nelle aree frazionali è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in pietra o in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

**Q8** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone a vista o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

##### **2.4.2.1. Elementi tipologici:**

**Q9** - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

**Q10** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.



#### **2.4.2.2. Elementi di copertura:**

**Q11** - Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetti a falda inclinata; il manto di copertura deve essere in materiale laterizio.

**Q12** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura coerente col manto di copertura del tetto.

#### **2.4.2.3. Elementi di facciata, rivestimenti:**

**Q13** - Le facciate devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

**Q14** - Le aperture devono essere a taglio verticale, di tipo tradizionale, con forme prettamente rettangolari e dimensioni originarie.

**Q15** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale e spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.

**Q16** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali e devono essere concordate con l'Amministrazione in conformità a campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

**Q17** - Per l'installazione di serbatoi per il gas, nelle aree interne alla zona di tutela, si fa riferimento al punto 2.4.2.7 - Q26 dell'art. 26 delle presenti norme.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**3.2.** Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**3.3.** Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.



**3.4.** Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

**3.5.** Sono comunque subordinati alla formazione di S.U.E. gli interventi di cui al punto: C7 recupero di annessi rurali per più unità immobiliari.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica di cui ai punti 2.1., 2.2. e 2.4 e funzionali di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art:15 delle presenti Norme.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.



## **Art. 31 - Norme per le aree per Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

**1.1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

**1.2.** La loro localizzazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme.

**1.3.** Il Piano localizza, perimetrandole, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; le aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 delle presenti norme.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale, in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

**2.0.1.** In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

- SI:** istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- SV:** spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- SP:** parcheggi pubblici;
- SC:** spazi pubblici di interesse comune;
- SG :** spazi per servizi generali con destinazione a verde
- SA:** attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;
- SIP:** aree a servizi in perequazione (art. 29 N. di A.).



## **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- si. servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- sp: servizi pubblici per parcheggi;
- sc: servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;
- sa: servizi per impianti produttivi; servizi per impianti commerciali e direzionali;
- g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

**D2** - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:

- r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

**D3** - Trasformazioni di usi e di destinazioni in atto sono ammessi purché nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al primo comma.

## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

- manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

## **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali e dell'inserimento ambientale.

**C2** - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

- a) densità territoriale:
  - SV: mc./mq. 1,00
  - SI, SC-: 3,00 mc/mq
  - SG : esistente;
- b) rapporto di copertura:
  - SV, SI, SC: 50%
  - SG : esistente
- c) altezza massima di edificazione:
  - SI, SC, SV: m. 10,00
  - SG : esistente
- d) distanze dai confini:



SI, SC: m. 5,00

#### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

##### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici ordinati agli usi scolastici (asili nido, scuole materne, elementari e media dell'obbligo), per il tempo libero e servizi annessi (chioschi, locali di ristoro), per attività sociali plurifunzionali (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

**Q3** - Aree tipologicamente complementari agli usi suddetti.

**Q4** - Assetto tipologico di edifici, attrezzature e aree per attività sportive.

##### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

**Q5** - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:

- del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago, ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;

**Q6** - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:

- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi;

### **3. Condizioni.**

**3.1.** La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa o di attuazione pubblica o privata, sono ammesse variazioni di organizzazione interna dei servizi stessi ferma restando la localizzazione; sono ammessi anche incrementi di dotazione di servizi.

**3.2.** L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso,



nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

**3.3.** In caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta o quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento di aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 delle presenti norme, può essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione.

**3.4.** Nelle aree di nuovo insediamento da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, nonché residenziali, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi dovranno essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.

**3.5.** La realizzazione dell' attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi, su aree concesse in diritto di superficie, con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi; il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione regolata dalla apposita convenzione ha durata non superiore a 25 anni.

**3.6.** Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree cedute in dismissione ed urbanizzate e di quelle destinate ad autorimesse, specificatamente segnalate nelle tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 7 e 8 della L.n.10/77, che garantisca l'uso pubblico di dette aree.

**3.7.** Le aree in perequazione sono costituite da associazioni di ambiti, residenziali e di servizio, anche non limitrofi a cui si applica una equa ripartizione sia dei diritti edificatori, sia degli oneri conseguenti, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie. Ad esse si assegna una quota di potenziale edificabilità, costante per aree omogenee, in riferimento ai punti 2.0.2. e 2.3. dell'art. 29 delle presenti Norme.

**3.7bis** - Il Piano individua inoltre le aree 04SPI01vs1, 04SPI02vs1, 05SPI01vs1, 05SPI02vs1, 06SPI0vs1, 08SPI01vs1 e, 09SPI01vs1, già destinate ad usi pubblici di progetto quale verde pubblico, assegnandogli una capacità edificatoria perequativa, con indice unico pari a 0,05 mc/mq, che può essere trasferita nelle aree di nuovo impianto, di cui alla sigla RN, consentendo un incremento massimo del 25% dell'IF attraverso la cessione gratuita al Comune o l'accensione di servitù pubblica di aree ad uso pubblico corrispondenti alla capacità edificatoria trasferibile. Ove tali aree venissero cedute e attrezzate in modo coerente per la funzione di servizio a verde, previo accordo convenzionale, l'Amministrazione Comunale potrà ammetterne lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.



**3.7ter** Il Piano individua l'area 06SPI01vs1 destinata a viabilità e funzionale alla rotatoria lungo la SP422 assegnandogli una capacità edificatoria perequativa, con indice unico pari a 0,25 mq/mq, che può essere trasferita nelle aree di cui alla sigla 06PE02vs1, consentendo un incremento massimo del RC entro il 60% della copertura totale, attraverso la cessione gratuita al Comune .

**3.8.** L'area 12SA05VP11 è destinata al reperimento di servizi privati per il terziario, ovvero spazi per la sosta e aree attrezzate a verde.

**3.9** Comma eliminato

**3.10** Le aree 03SP07vs1 presso il polo ricreativo comunale della Polveriera destinate a spazio sosta, non potranno essere asfaltate ma dovranno avere un sedime drenante e possibilmente a prato mediante soluzioni di consolidamento del tipo 'prato armato'. Non dovranno essere previsti sistemi di illuminazione, né altre dotazioni e/o infrastrutture diverse. L'accessibilità dovrà essere realizzata con soluzioni in sicurezza, ma integrate nel contesto. Sulle fasce perimetrali del lato ovest dovranno essere previste fasce arborate continue per una profondità non inferiore ai m.10 da definire in base a progetto specifico.

**3.11** L'area 08SC02vs1 relativa all'ampliamento del cimitero dovrà compensare i futuri sviluppi mediante interventi su aree comunali di potenziamento del verde in misura corrispondente e prevedere in situ una qualificata formazione di perimetro verde coerente con la funzione presente.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.5, 3.1 e 3.2 dell'art. 15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art. 31 della L.R. 56/77. In specifico per la parte di area SG ricadente in area boscata (art 142 lett.g) D.L.42/04) gli interventi saranno orientati esclusivamente alla salvaguardia del patrimonio boschivo ed alla qualificazione del sistema agro-naturalistico e paesaggistico.

## **Art. 32 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

### **2. Prescrizioni.**

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche, in relazione alle previsioni economiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77.

### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

tc: attività commerciali di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali,, pubblici esercizi, esposizioni;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

**D4** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti.

**D5** - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett.e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77

**D6** - Cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards di cui all'art. 5 delle presenti norme.



## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione per gli edifici esistenti; ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.

**I2** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

## **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

**a.** Aumento fino al 50% delle superfici utili lorde esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo del 50% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77.

**b.** Altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

Sono ammesse nelle sole aree produttive 10PE01, 06PE01vs1, 06PE02vs1 altezze fino a m.12, adeguatamente motivate e supportate sempre da adeguato studio di inserimento paesaggistico, sia per le scelte dimensionali che cromatiche, valutandone la coerenza da almeno due punti di vista definiti in accordo con l'ufficio tecnico.

**c.** Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00; in caso di accordo scritto tra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanze inferiori.

**d.** Distanze da fabbricati: in aderenza, almeno m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.

**f.** Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 7,50;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F) .

**C2** - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq. 190 e non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, da edificarsi sul lotto previo atto notarile di pertinenza con l'attività insediata, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità



produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.

#### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto tipologico confermato allo stato in atto.

##### **2.4.1. Caratteri funzionali.**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici esistenti per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici esistenti per il commercio fino a mq. 400 di superficie; con rispetto delle superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.

**Q4** - Assetto tipologico di edifici direzionali;

**Q5** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q6** - Assetto tipologico di edifici abitativi plurifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'Azienda, accorpati all'edificio principale;

**Q7** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;

##### **2.4.2. Caratteri formali e materiali.**

**Q8** - Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

**Q9** - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

**Q10** - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive.

**Q11** - Nell'ambito di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto;

I singoli progetti devono specificare:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;



- b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
- c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.
- d) fasce di protezione antinquinamento.

**Q12** – Per gli interventi nelle aree interne all’abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell’ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l’inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l’aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.

**Q13** – comma eliminato

**Q14** – Per l’area 10PE01 è ammessa la demolizione con ricostruzione senza aumento della superficie coperta esistente previa redazione di strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C.) nel rispetto delle prescrizioni di zona per ambiti omogenei. In nessun caso saranno ammessi avanzamenti del filo di fabbricazione verso la SP422 rispetto al filo edificato attualmente esistente.

**Q15** – Nell’area 12PE07 contrassegnata con l’asterisco è ammessa la realizzazione di una nuova unità residenziale della superficie utile lorda non superiore a mq. 150.

**Q16** – Per le aree 04PE02/04PE01vs1, ricadenti in classe di pericolosità IIIB2\*, è ammesso per le sole attività esistenti un incremento del rapporto di copertura nel limite massimo del 70% alle condizioni di cui al precedente c.2.3 punto C1 e nel rigoroso rispetto delle condizioni ammesse dall’art. 18 c.4.5.

E’ ammesso, oltre quanto previsto in termini generali all’art 18 c..4.5, in assenza delle opere di riassetto territoriale e fino all’eliminazione del ponte sul Torrente Grana, esclusivamente per i fabbricati a destinazione residenziale presenti nelle aree in oggetto, il cambio di destinazione da residenziale a destinazioni produttive di cui al precedente punto D1, senza frazionamenti. Sono sempre esclusi i cambi da produttivo a residenziale.

**Q16bis**- Per l’area 12PE01 ricadente in classe di pericolosità IIIB2\*, le possibilità di cui al presente articolo si applicano nel rigoroso rispetto delle condizioni ammesse all’art 18 c.4.5.

**Q17** – Per l’area 10PE01 è ammesso, per le sole attività esistenti ed operative alla data di adozione della PTPP della Variante strutturale, un incremento del rapporto di copertura nel limite massimo del 70% alle condizioni di cui al precedente c.2.3 punto C1 ed un’altezza massima di 12 m limitatamente alle strutture che presentano motivate esigenze funzionali. L’intervento dovrà essere nel caso supportato da adeguato studio di inserimento paesaggistico sia per le scelte dimensionali che cromatiche, valutandone la coerenza da almeno due punti di vista posti lungo la SP422 e presso la frazione di Paschera San Defendente.



**Q18-** Per le aree 08PE03 e 08PE04, in caso di interventi trasformativi che prevedano cambi d'uso per destinazioni residenziali anche in assenza di interventi, oppure completamenti, ampliamenti o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione per usi produttivi, dovrà essere prevista la verifica ambientale della situazione dei suoli mediante la '*caratterizzazione*' degli stessi ai sensi del Dlgs 152/06 e s.m.i. e dovrà essere preventivamente realizzato e collaudato ogni eventuale intervento necessario alla loro messa in sicurezza.

**Q19-** Per l'area 06PE02vs1 sono ammessi interventi mediante PdCC che dovranno sempre prevedere la cessione contestuale dell'area 06SPI01vs1 e potranno essere estesi all'area 06PE01vs1 in quota parte.

L'intervento comunale per la realizzazione della rotonda che ne farà seguito dovrà concordare con l'ente gestore le caratteristiche tecniche della rotatoria.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

**3.2.** In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area. Quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art. 53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

**3.3.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

**3.4.** VP 9/2017 Per l'area 10PE01 il nuovo accesso/piazzola per ingresso/uscita automezzi pesanti dovrà ottenere il nulla osta dell'U.T.P. Reparto di Cuneo sulla base di appositi progetti esecutivi. L'automezzo in uscita/ingresso non dovrà infatti intralciare la corsia opposta di marcia nelle apposite operazioni di manovra.

### **Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.



**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.



## **Art. 33 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento.**

**1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, a carattere artigianale, industriale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare, in parte già definite da indicazioni di interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali si conferma il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi per garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione delle urbanizzazioni.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

**2.0.1.** A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

**2.0.2.** In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree produttive di completamento con riconferma di S.U.E. sono: 06PC01,02,03.

### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

pi: attività industriali

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

tc: attività commerciali di vicinato limitatamente all'offerta non alimentare o secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, pubblici esercizi, esposizioni;

In 06PC02vs1: attività commerciali esistenti o limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, bar, ristoranti a supporto di quanti operano nell'area;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s . servizi pubblici.



**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

**D4** – Nell’area 12PC01 Si ammettono, oltre a quanto assentito per le presenti aree, le attività in atto e gli sviluppi delle attività correlate: lavorazione di inerti, produzione di conglomerato bituminoso, produzione di calcestruzzo preconfezionato, centro aziendale delle attività di costruzioni stradali, comprese la prefabbricazione e la rimessa di autoveicoli da trasporto. La trasformazione dell’area, a seguito della cessazione dell’attività oggi in atto, è subordinata alla formazione di un S.U.E. (Piano Esecutivo Convenzionato P.E.C., ai sensi dell’articolo 43 della l.r. 56/77 e s. m. ed i.), attuabile anche per singoli comparti funzionali, all’interno del quale sia progettato in modo adeguato l’assetto dell’intera zona ponendo particolare attenzione all’accessibilità e alle urbanizzazioni necessarie. Si richiede ancora che in tale sede sia formato uno studio di inserimento paesaggistico - ambientale ponendo particolare attenzione all’ambito del Torrente Grana.

**D5** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

**D6** – Nell’area 12PC07vs1 sono considerate prescrizioni d’uso coerenti, oltre quanto assentito, destinazioni di tipo td e tr, di cui al precedente punto D2, non connesse all’attività produttiva .

## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento.

## **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Ampliamenti e nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

- a.** Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2. e 1.3. dell'art. 5;
- b.** Altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.
- c.** Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00.
- d.** Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.
- e.** Distanze da strade.
  - m. 10,00 da strade provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F);
  - m. 10,00 da rotonde su strade provinciali.

**C2** - Superficie utile lorda per 1 abitazione, del titolare o del custode, fino ad un massimo complessivo di non oltre mq. 150, da edificarsi sul lotto previo atto



notarile di pertinenza con l'attività insediata e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 250.

**C3** - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

#### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

##### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

**Q3** -Assetto tipologico di edifici per il commercio di vicinato, dei prodotti connessi con le aziende, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione; i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q5** - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, accorpati al fabbricato principale;

**Q6** - Assetto tipologico di edifici direzionali;

**Q7** - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

**Q8** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

##### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

**Q9** - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

**Q10** - Dovrà essere garantito a spese dei Concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

**Q11** - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la



realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

**Q12** – Nell’area 06PC02vs1 non potranno essere previsti più di un solo accesso alla circonvallazione; in sede di attuazione dovranno essere concordati con la Provincia gli accessi sulla nuova rotonda in progetto.

**Q13** – comma eliminato.

**Q14** – L’attuazione dell’area 04PC01/A è soggetta a P.C.C. ove prevedere la dismissione / asservimento della quota a standard nella quantità indicata sulla Tavola 4.1.

**Q15** – Per l’area 04PC02vs1 è ammessa la realizzazione mediante PdCC, frazionabile in base all’assetto proprietario, per le attività esistenti, per l’abitazione del custode o del titolare di una superficie utile lorda, al netto dell’esistente, doppia rispetto a quanto previsto al punto C2 precedente, articolabile in due unità abitative autonome attuabili singolarmente alle condizioni di cui al citato comma, con le limitazioni di cui al successivo punto Q17bis.

**Q16** – Per l’area 12PC07vs1 è ammessa attuazione mediante SUE che preveda il perfezionamento della pratica di sdemanializzazione della via Prata con recupero delle superfici sul nuovo sedime in progetto collegato in rotonda alla SP422, e la realizzazione dell’area a servizi 12SA10vs1 mediante formazione di fascia filtro densamente arborata verso la SP122; la dismissione dell’area per la fermata dei mezzi pubblici da concertare con l’ente gestore e con la Provincia.

**Q17** – Per le aree 04PC01/Bvs1 è ammesso per le sole attività esistenti un incremento del rapporto di copertura nel limite massimo del 70% alle condizioni di cui al precedente c.2.3 punto C1, fatte salve le limitazioni di tipo idrogeologico. Per l’area 04PC01/A, ricadente in classe di pericolosità IIB2\*, le possibilità di cui al presente punto si applicano nel rigoroso rispetto delle condizioni ammesse all’art 18 c.4.5.

E’ altresì ammesso quanto segue:

- accesso alla zona anche attraverso l’area a servizi 04SA01/Bvs1
- distanza dall’area servizi non inferiore ai m.3
- monetizzazione quote di servizi non funzionalmente localizzabili nella posizione prevista o cessione di aree lungo la v. Bernezzo in fregio al sedime stradale.

**Q17bis** – Per l’area 04PC02vs1, ricadente in classe di pericolosità IIIB2\* , le possibilità di cui al presente articolo punti Q15 e Q17 si applicano nel rigoroso rispetto delle condizioni ammesse all’art 18 c.4.5.

**Q18** – Le aree 12PC06VP11, 08PC04VP11 si attuano mediante PdCC esteso all’area perimetrata in tavola, che prevede il reperimento della quota degli standard di legge, che potranno essere ceduti, assoggettati o monetizzati .

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77.

Si ammette una suddivisione dell'ambito per comparti, definibili in sede attuativa, relativi a unità minime di intervento autonomamente funzionali e con tempi di elaborazione e di approvazione anche diversi e separati.

Al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario si prevede la definizione preventiva di un coordinamento progettuale come proposta generale di iniziativa pubblica, non avente valore di piano attuativo.

Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

**3.2.** Le aree per i servizi e le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2.e 1.3. delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale, nella misura minima del 20% della superficie territoriale per le aree 06PC01,02,03. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

**3.3.** Ove l'attuazione non è subordinata alla preventiva formazione di S.U.E., gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione.

In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; tali aree a standards devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell'azienda.

Quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art. 53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

In riferimento all'art. 20 delle presenti norme, non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi di attività commerciali.

**3.4.** Ai sensi del 5° comma dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione regionale.



**3.5.** VP 9/2017 Necessario ridurre le superfici impermeabili, utilizzando, specie nei parcheggi, pavimentazioni permeabili. Appare opportuno creare delle barriere verdi, utili anche per la minimizzazione delle problematiche acustiche e inquinanti. Le specie arboree e arbustive dovranno essere il più possibile autoctone e dovranno cercare di mitigare le nuove costruzioni.

Trattandosi di insediamento produttivo, si dovranno seguire le direttive APEA “Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” (D. Lgs. 112/98, LR 34/2004, art. 21 PTR) per garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica e per circostanziare le misure previste per ridurre o compensare gli impatti negativi.

Si auspica comunque l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, il recupero delle acque meteoriche, la riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, la limitazione della dispersione del flusso luminoso.

Ne deriva che la normativa richiama la massima attenzione per minimizzazione, mitigazione e compensazioni ecologiche o adeguamento delle opere di compensazione al consumo di suolo effettuato. Gli interventi ammessi, entro i limiti specifici di vincolo, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva di cui al D.L. 42/04.

In sede di attuazione, deve essere posta particolare attenzione alla tipologia costruttiva ed alle opere di mitigazione da adottare, per garantire l'inserimento ambientale degli edifici nel contesto naturalistico particolarmente sensibile, secondo le prescrizioni di Assetto Qualitativo

Per le aree PC di VP 9/2017 si applicano le disposizioni integrative di cui all'art. 45 NdA.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.

**4.4.** Per le aree 04PC01A/B, 12PC06VP11, 12PC07vs1, 08PC04VP11, 06PC02vs1 valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree



verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti in applicazione delle misure previste al Regolamento Regionale n° 1/R del 20 febbraio 2006 .
- **Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo**
  - il 10% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità) in ragione comunque delle necessità e funzionalità di movimentazione merci e logistica. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
  - la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo ( erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).
- **Contenimento dell'inquinamento acustico**
  - ove previsto per legge si richiede di effettuare la Valutazione di Clima Acustico al fine di verificare il rispetto dei parametri fissati ed eventualmente porre in atto azioni mitigative.
- **Tutela e sviluppo del verde**

In sede di progettazione:

  - dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla



formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare filari alberati a cortina continua di altezza e consistenza volumetrica adeguata e/o fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione, tali da schemare o ridurre visivamente le nuove costruzioni o gli ampliamenti dell'esistente. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- la formazione del verde dovrà essere contestuale agli interventi edilizi e garantire fin da subito soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
  - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;



i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
  - in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
  - in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

#### **4.5 comma eliminato**

**4.6** Per l'area 12PC06VP11 è prevista, la realizzazione di una fascia con vegetazione arboreo-arbustiva localizzata sul fronte sud di profondità non inferiore ai 15 m. e una fascia analoga nell'area FR a ovest posizionata in contiguità con l'area PC, comprendenti le quote dovute all'art 35 c.4. da definire in coerenza con le caratteristiche ambientali del contesto e su progetto di specifica professionalità. Non potranno essere previsti accessi diretti dalla SP422.

**4.7** Per l'area 08PC04VP11 è prevista, la realizzazione di una fascia con vegetazione arborea posta in continuità con la fascia presente nell'area 08PC01, comprendente le quote dovute all'art 35 c.4.4, per tutto il fronte lungo la SP179 di profondità non inferiore ai m 10, anche interessando la zona 08PE03VP11, e una zona di compensazione con vegetazione arboreo-arbustiva posta a nord-est dell'area PE di dimensioni non inferiore al 30% dell'area 08PC04VP11.



## **Art. 34 – articolo eliminato**



## **Art. 35 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.**

**1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione dell'urbanizzazione.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socioeconomiche comunali e intercomunali.

**2.0.1.** A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

**2.0.2.** In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree produttive di nuovo impianto si distinguono in: 12PN08vs1, 12PN09vs1, 12PN10vs1, 12PN11vs1 e 12PN02vs1: di nuovo impianto soggette a S.U.E.

12PN07: di nuovo impianto soggetta a PEC ex art 43 Lur 56/1977 e smi.

### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

pi: attività industriali;

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato o quando trattano esclusivamente merci ingombranti; o secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, pubblici esercizi, esposizioni; attività espositive;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar e ristoranti;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.



**D4** - Negli edifici esistenti sono ammesse attività artigianali e/o di ricovero automezzi e camper, ad esclusione di attività commerciali o ricettive.

**D5** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

**D6** - Le attività produttive sono ammesse solo se si sviluppano su una superficie di lotto minimo di mq. 1.000.

**D7** - Per l'area 12PN10vs1 e 12PN11vs1 sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%, le destinazioni tr, ovvero attività ricreative e di servizio, e pubblici esercizi in genere. Per l'area 12SV01vs1 è compatibile la funzione di zona sosta per camper.

## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:  
nuova costruzione, demolizione e sostituzione.

**I3** - Si ammettono ristrutturazioni delle consistenze da recuperare per attività artigianali e/o di ricovero automezzi e camper, ad esclusione di attività commerciali o ricettive.

## **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Nuova edificazione con i seguenti indici:

- a.** Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria;
- a.bis.** Rapporto di copertura massimo area 12PN09vs1, 12PN10vs1 e 12PN11vs1: 70% della superficie territoriale fondiaria.
- b.** Altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, o come definito in scheda normativa.
- c.** Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00.
- d.** Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici;
- e.** Distanze da strade.
  - per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 7,50;
  - per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F).

**C2** - Superficie utile lorda per 1 abitazione, del titolare o del custode, fino ad un massimo complessivo di non oltre mq. 150, in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 250.



## **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici per il commercio di vicinato, dei prodotti connessi con le aziende, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione; i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme;

**Q4** - Assetto tipologico per locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione o alla commercializzazione;

**Q5** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q6** - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, accorpati all'edificio principale;

**Q7** - Assetto tipologico di edifici direzionali;

**Q8** - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

**Q9** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

**Q10** - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

**Q11** - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;



**Q12** - Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

**Q13** - L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. L'area 12PN 07 è soggetta a PEC ex art 43 LUR 56/1977 e smi.

Si ammette una suddivisione dell'ambito per comparti, definibili in sede attuativa, relativi a unità minime di intervento autonomamente funzionali e con tempi di elaborazione e di approvazione anche diversi e separati.

**3.2.** Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

**3.3.** Le aree per i servizi all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2.e 1.3. delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

In sede di elaborazione dello strumento attuativo, le soluzioni progettuali della viabilità interna possono essere modificate, ma dovranno comunque prevedere:

- accessi all'area 12PN10vs1/12PN11vs1 e all'area 12PN07 dalla SP422, per mezzo di rotonda, o altro idoneo innesto con riferimento all'area 12PN07, che consenta al traffico funzionale alle attività produttive di non interferire con la percorribilità e la scorrevolezza di flusso della direttrice principale. L'accesso all'area 12PN10vs1 sarà funzionale anche alla contigua area 12TA01vs1, che dovrà convertire la propria accessibilità attuale, da regolamentare mediante formazione di sensi unici, ed all'area 12PE03 mediante l'asse della via Prata, in sostituzione di altri esistenti o previsti,
- lo svincolo interno degli accessi alle attività già preesistenti, sia produttive che residenziali, che ricreative, convogliando i percorsi verso le rotonde; non sono ammessi accessi privati diretti sulla strada provinciale.



Nell'area 12PN10vs1 è ammessa la possibilità di insediare nell'ambito delle destinazioni di zona previste per la commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, di cui al c.2.1 p.D2, gli spazi di commercializzazione delle attività produttive artigianali e industriali di aziende con sede di produzione nel “Distretto diffuso del commercio della Valle Grana”, esclusivamente in ordine alla produzioni tradizionali del Distretto, con l'applicazione dei parametri di zona PN, ed escludendo strutture autonomamente destinate. Tale possibilità è estesa ai comuni ricompresi nel Distretto di cui al Protocollo d'Intesa del 02/02/2020, ovvero oltre il capofila Caraglio, Castelmagno, Cervasca, Bernezzo, Montemale di Cuneo, Monterosso Grana, Pradleves, Valgrana ed ammette nell'area 12PN10vs1 un numero massimo di 5 attività di commercializzazione, comprensive di quelle locali. La destinazione è autorizzabile solo con certificazione delle condizioni di cui sopra ed è da asservire a vincolo notarile di pertinenzialità regolarmente trascritto in analogia alle vigenti disposizioni della L. R. 56/1977 per le aree artigianali. Ove l'attività fuori comune venisse a cessare la destinazione autorizzata alle condizioni del presente comma, non potrà essere trasferita, decadendone le condizioni.

**3.4.** A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

**3.6.** Per le aree 12PN10vs1, 12PN11vs1, 12PN09vs1, 12PN8vs1, si dovranno seguire rapportandole alla situazione specifica le direttive APEA “Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” (D. Lgs. 112/98, LR 34/2004, art. 21 PTR) per garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica e per circostanziare le misure previste per ridurre o compensare gli impatti negativi, nonché i disposti integrativi di cui all'art 45 delle NTA e le misure di cui al Regolamento 1/R del 20/2/2006 per attività ricadenti nel campo di applicazione dell'art 7.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 2.4., 3.1, 3.2 dell'art.. 15 delle presenti Norme.

**4.2.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.

**4.3.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.4** L'attuazione degli interventi sull'area 12PN07 è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni ed a quanto previsto alla scheda specifica n.34:

- La progettazione degli innesti sulla S.P. 422 dovrà essere concertata con gli uffici competenti della Provincia di Cuneo, consentendo temporaneamente l'utilizzo dell'intersezione a raso.
- Sia prevista la realizzazione di una adeguata quinta alberata di mitigazione nei confronti dell'area 12RE01 su tutto il fronte dei lotti edificabili, della



profondità di almeno m. 6 dal confine della 12RE01 (almeno m.20 per l'area 12PN07), da asservire ad uso pubblico e pertanto computabile al fine del rispetto degli standards.;

- Gli interventi privati in oggetto dovranno porre attenzione alla tutela dell'ambiente con particolare riferimento alle norme contenute nel D.Lgs 152/06 per quanto riguarda gli scarichi idrici, le emissioni in atmosfera e la gestione dei rifiuti nonché della L. 447/95 per le emissioni sonore;
- Siano messe in atto tutte le procedure ai fini del riutilizzo delle acque meteoriche e sia individuato e realizzato un unico dispositivo di raccolta delle acque reflue predisposto a futuro allacciamento alla pubblica fognatura;
- Nella progettazione siano recepite, per quanto compatibile con la situazione locale, le linee di progettazione adottate con la D.G.R. n. 30-13616 del 212/03/2010;
- Siano utilizzate le tecnologie al fine di salvaguardare la qualità e dell'aria e l'utilizzo di tecnologie atte a favorire la funzionalità ambientale;
- Siano garantiti i tracciati di canali e bealere esistenti e sia ridotta per quanto possibile l'impermeabilizzazione delle superfici libere

**4.5** L'attuazione degli interventi sulle aree 12PN10vs1, 12PN11vs1, 12PN02vs1, 12PN08vs1 e 12PN09vs1 è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui alle schede n. 34/1, 34/2, 34/3 e art 33.c.4.4.



## **Art. 36 - Norme per le aree produttive artigianali industriali estrattive e di trasformazione.**

1. Si riferiscono alle aree esterne al contesto urbano, già occupate o ancora da occupare da impianti di tipo estrattivo di materiale roccioso o ghiaioso e da insediamenti a carattere produttivo per la trasformazione in leganti ed inerti, che, si intendono confermare o autorizzare, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, nei limiti oggetto di concessione, come attività di raccolta e trasformazione.

### **2.Prescrizioni.**

2.0. Le aree destinate e confermate alla coltivazione, raccolta e trasformazione di materiale da cava, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività estrattive, riguardo ai piani di sfruttamento produttivo previsti, compatibilmente con le previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali, nel rispetto della tutela dell'ambiente e della salvaguardia dall'inquinamento.

### **2.1. Destinazioni d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 80%

pi, pe: attività industriali e artigianali estrattive, lavorazione inerti, conglomerato bituminoso, calcestruzzo preconfezionato, costruzioni stradali;  
sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi ammessi  
td: attività amministrative e direzionali esistenti, connesse con le aziende;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 20%:

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;  
tc: attività commerciali di vicinato, connesse all'attività produttiva;  
h : attività agricole nelle parti di territorio, entro i limiti dell'area, non interessate dalla coltivazione estrattiva in atto, purché non comportino rischi alla incolumità delle persone e trasformazioni all'assetto naturale.

**D3** - Nelle aree produttive estrattive è consentito unicamente l'esercizio delle attività stesse, nonché la trasformazione dei prodotti derivati e sono ammesse: vasche di decantazione, depositi, coltivazioni arboree a carattere industriale.

**D4** – Nell'area 12PT01 Si individuano, come area produttiva estrattiva di trasformazione, senza attività di cava, solo le pertinenze per le attività di decantazione, essiccazione e deposito, con le superfici per i relativi impianti.



## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione, ampliamento e sopraelevazione, completamento degli impianti e dei fabbricati destinati alle attività estrattive e di custodia, per l'adeguamento tecnologico ed il miglioramento delle condizioni di lavoro.

## **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** – Ampliamento e completamento con i seguenti indici:

**a.** Rapporto di copertura massimo: 15% della superficie fondiaria, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art.21 1° comma punti 1.2. e 1.3. L.R. 56/77.

**b.** Altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

**c.** Distanza dai confini dell'area di pertinenza m. 5,00.

**d.** Distanze da fabbricati: in aderenza, almeno m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici con edifici esterni all'area;

**f.** Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 7,50;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F) .

**C2** - Superficie utile di calpestio per 1 abitazione, del titolare o del custode, fino ad un massimo complessivo di non oltre mq. 150, in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 250.

## **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività industriali, artigianali e direzionali;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare o del custode;

**Q5** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;



#### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

- Q6** - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali, delle polveri e di difesa dai rumori molesti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
- Q7** - L'area libera da costruzioni, non interessata dall'attività estrattiva, dovrà essere sistemata a verde uniformemente al contesto circostante.
- Q8** - L'insediamento di discariche di materiale di risulta, vasche di decantazione e ogni altro accumulo di scorte di lavorazione o stoccaggi di materiali, è ammesso ad integrazione di quanto già esistente.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

**3.2.** In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; tali aree a standards devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell'azienda.

**3.3.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett.e dell'art. 17 L.R. 56/77, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

**3.4** Per le modalità di autorizzazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa completo riferimento alla L.R. n. 23/2016 “Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materie di Cave” e all'art. 55 della L.R. 56/77 e smi.

**3.4.bis.** Per l'Area 12PT04 nuova cava in località Prata, è prescritta, decorso il termine di anni dieci dalla prima autorizzazione di cava, la completa riambientazione per l'uso agricolo ed il ripristino dell'iniziale piano di campagna. Al termine decennale della coltivazione, l'Area 12PT04 deve assumere la classificazione di Area agricola H del PRGC di Caraglio (che pertanto si incrementerà di mq 69.852 con la relativa modifica della Scheda dell'Area Normativa H) con adeguata procedura urbanistica.



**3.4.ter.** Per l'Area 12PT04 nuova cava in località Prata (ai sensi del Parere positivo di compatibilità ambientale e del Verbale dell'Organo Tecnico comunale del 17.10.2018 n. 12638) è altresì prescritto che:

- La nuova coltivazione non dovrà determinare l'aggravarsi delle situazioni esistenti ma, ove possibile, contribuire a migliorare le eventuali situazioni di degrado delle acque e delle fasce perifluviali esistenti, il miglioramento dell'habitat fluviale e della sua connessione ecologica all'interno del territorio.
  - Per le attività estrattive e per il recupero ambientale, siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 2. "Attività estrattive e recuperi ambientali" della D.G.R. 2 Febbraio 2018, n. 12-6441 - Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017.
  - Devono essere rispettate le indicazioni regionali sulla gestione dei rifiuti inerti e le possibili ricadute sull'utilizzo e il recupero delle cave di cui al Piano Regionale di gestione dei Rifiuti Speciali (DCR 16.01.2018 N. 253-2215 ed in particolare "Rifiuti da costruzioni e demolizione".
  - Siano realizzati gli interventi e gli accorgimenti di mitigazione indicati nel capitolo 7.3 del Rapporto ambientale -VAS della Variante al PRGC relativa alla nuova cava in località Prata.
  - Gli interventi mitigativi a riduzione dell'impatto visivo sull'area sono costituiti dalla posa di siepe campestre e dalla realizzazione di cumuli di terra inerbiti sul lato sud, verso l'esistente ambito residenziale. In particolare il cumulo provvisorio e la siepe arbustiva devono essere estese al perimetro della cava che fronteggia la strada provinciale garantendo una copertura uniforme a tutte le altezze. La barriera arbustiva deve essere realizzata in modo naturale con essenze sempreverdi autoctone che garantiscano una sufficiente copertura visiva durante tutte le stagioni dell'anno.
- Tali accorgimenti mitigativi dovranno essere oggetto di specifico monitoraggio.
- L'Onere compensativo di cui al Rapporto ambientale-VAS della Variante al PRGC relativa alla nuova cava in località Prata ed al punto 2.4. del Verbale dell'Organo Tecnico comunale del 17.10.2018 n. 12638 (quantificato d'intesa con il Comune di Caraglio in € 56.287,00), consisterà nella riqualificazione di un tratto di viabilità alberata del viale Cesare Battisti, prossimo al centro abitato, che presenta differenti criticità in termini di sicurezza e qualità ambientale.

Nel caso in cui le tempistiche di coltivazione e ripristino ambientale della cava non venissero rispettate, il conteggio e l'importo dell'Onere compensativo ambientale di cui al punto 2.4. del Verbale dell'Organo Tecnico comunale del 17.10.2018 n. 12638, dovrà essere rivisto, verificato e quantificato

**3.5.** Qualsiasi intervento di costruzione di manufatti riguardanti l'attività estrattiva o di deposito, dovrà essere preceduto da adeguato studio geologico e dall'esecuzione delle opere di difesa degli spondali che detto studio potrà disporre; in tale sede dovrà altresì essere stabilita un'idonea fascia d'arretramento dei cumuli di stoccaggio del materiale inerte dal corso d'acqua.



**3.6.** Le scariche di materiale di risulta, le vasche di decantazione e ogni altro accumulo di scorie di lavorazione sono soggetti ad autorizzazione. La localizzazione ed il recupero ambientale dovranno essere concordati con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.3., 2.1., 2.2., 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.3. relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti del D.L.vo n. 42/04, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.

## **Art. 37 - Norme per le aree turistiche e terziarie ricettive alberghiere**

**1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree interne al contesto urbano non edificate, in cui si localizzano interventi di tipo alberghiero, ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 217/83; od esterne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere turistico ricettivo, che si intendono confermare.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici ricettivi sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle residenze temporanee, prevalentemente per il tempo libero e per la fruizione collettiva delle risorse ambientali e ricreative del territorio, nonché per il soggiorno in prevalente riferimento alle attrezzature aeroportuali, secondo previsioni comunali e regionali.

#### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

tg.: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere: alberghi, villaggi albergo, motel, residenze turistico alberghiere, secondo le definizioni contenute nell'art. 6 della Legge n. 217/83;

r : residenze ad uso del titolare e/o del custode;

s : servizi pubblici in genere;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

td: attività amministrative e direzionali;

tc: attività commerciali di vicinato;

pal: attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

**D3** - Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso tra quelle ammesse compatibili.

**D4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali quali: autorimesse private al servizio degli attrezzature ricettive, impianti privati per il gioco e lo sport.

#### **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di :

ristrutturazione, demolizione, completamento, nuova costruzione.

### **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Nuova edificazione con i seguenti indici:

- a. densità territoriale: mc./mq. 0,80
- densità fondiaria: mc./mq. 1,00
- b. rapporto di copertura: 40%;
- c. numero piani fuori terra: 3
- d. altezza massima di edificazione fuori terra: m. 10,00
- e. distanze tra fabbricati: in aderenza o almeno a m. 10,00 tra fronti finestrate.
- f. distanze dai confini del lotto non inferiore a m. 5,00 ove non in aderenza.
- g. distanze da strade:  
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 6,00;  
per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

**C2** - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

**C3** - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, con rapporto di copertura, di cui al punto C1b, fino al 60%.

**C4** - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità di cui al punto C1a, fino a mc./mq. 1,50.

**C5** - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq. 190 e non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, anche in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda.

### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

#### **2.4.1. Caratteri Funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per ricettività alberghiera e paralberghiera;

**Q3** - Assetto tipologico di edificio abitativo plurifamiliare per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, accorpato all'edificio principale;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; di edifici, assimilabili a quelli abitativi, per attività artigianali;

**Q5** - I locali destinati ad attività commerciali di vicinato non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie utile lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq. 150; e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.



**Q6** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;

**Q7** - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;

**Q8** - Aree tipologicamente complementari agli usi ricettivi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

#### **2.4.2. Caratteri formali e materiali.**

**Q10** - Gli interventi, devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto paesaggistico e naturale circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il contesto preesistente.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

**Q11** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi di nuovo impianto è subordinata alla preventiva formazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli art. 38 (P.P.) o 42 (P.E.C.) della L.R. 56/77 e s.m.i., esteso all'ambito individuato nella tavola di P.R.G. e realizzato anche per comparti.

**3.2.** Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

**3.3.** Le aree per i servizi all'interno di S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tale Strumento, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Si devono confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze.

**3.4.** Occorrerà inoltre provvedere, nell'elaborazione di S.U.E., a predisporre le necessarie urbanizzazioni e ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale:

- 100% della superficie terziaria (per attività ricreative quali sala giochi, discoteca, piscina palestre saune, per attività commerciali quali negozi, sala conferenze, per ristorante e bar, per attività direzionali quali uffici, reception, hall, ingressi);
- mq. 18 per posto letto, ovvero per abitanti teorici insediabili.

**3.5.** Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

**3.6.** - Il convenzionamento per le attrezzature ricettive sui costi delle prestazioni e sul criterio della loro revisione annua, che consente riduzione sulle tariffe in funzione della categoria di appartenenza, in misura non inferiore al 20%, determina l'esonero del pagamento della quota sul costo di costruzione documentato di cui all'art. 10, 2° comma, della Legge n. 10/77.

**3.6 bis.** L'area 09TA01, è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

**3.7.** L'area 12TA01vs1, nel caso di intervento avente incidenza sul carico urbanistico, è subordinata a PdCC esteso all'area perimetrata in tavola che prevede la realizzazione degli standard previsti, che potranno essere ceduti o assoggettati. Ad intervento effettuato in 12PN10vs1, l'accesso all'area 10TA01vs1 avverrà esclusivamente dalla rotonda e dalla viabilità di tetti Capalla e di raccordo alla via Prata.

**3.8** L'area 10TA01vs1 ammette un ampliamento delle strutture esistenti in misura non superiore al 50% della SUL attuale, da realizzare mediante integrazione dei volumi presenti, mantenendone le altezze e collegandoli alle strutture esistenti in modo da limitare il consumo di suolo. Gli standard relativi andranno reperiti in coerenza con le aree a servizio esistenti, escludendone la pavimentazione e dotandole di alberature. Nella pertinenza a verde non è ammesso, oltre quanto afferente l'ampliamento delle strutture, alcuna alterazione dei suoli e della vegetazione ad alto fusto presente. In sede attuativa si applica l'art. 33 comma 4.4 per quanto di competenza.



#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.

## **Art. 38 - Norme per le aree terziarie commerciali esistenti.**

**1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, interne ed esterne al contesto urbano, a carattere commerciale, esistenti, per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi terziari commerciali e produttivi, che si confermano nella loro ubicazione, senza comportare dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree destinate e confermate ad insediamenti produttivi, terziari commerciali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni comunali. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%:

tc: attività commerciali sia al dettaglio (esercizi di vicinato) che all'ingrosso;

td: attività amministrative e direzionali esistenti, connesse con le aziende;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

pam, pal: attività artigianale di produzione a livello medio e piccolo locale e di servizio, non nocive, non moleste né rumorose;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;

sc: attività e servizi di interesse comune socio-culturale;

g: attrezzature pubbliche di interesse generale.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

### **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e sostituzione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento.

**I2** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso.



### **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Ampliamento e completamento con i seguenti indici:

- a) Utilizzazione fabbricativa territoriale: mq./mq. 0,50
- b) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 5: 50%
- c) Altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire.
- d) Distanza dai confini dell'area di pertinenza m. 5,00.
- e) Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area;
- f) Distanze da strade:
  - per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 6,00;
  - per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

**C2** - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, o anche a confine secondo l'art. 21 punto L delle presenti Norme.

**C3** - Superficie utile di calpestio per 1 abitazioni, del titolare o del custode, fino ad un massimo complessivo di non oltre mq. 150, in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 250.

### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

#### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività terziarie e direzionali;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici per attività artigianali;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q5** - Assetto tipologico di edifici per ricettività alberghiera e per ristoranti, mense, bar;

**Q6** - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare o del custode dell'azienda, accorpati all'edificio principale;



**Q7** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi terziari ammessi e ai servizi di pertinenza;

#### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

**Q7** - Gli interventi devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

**Q8** - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali o ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett.e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**3.2.** Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**3.3.** Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

**3.4.** Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

**3.5** Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 20 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" (50% del totale dei posti a parcheggio, dove ciascun posto auto, situato al piano di campagna, è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso), applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.



Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.

**3.6.** Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq. 1.500, ai sensi del 6° comma dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i., il rilascio delle relative concessioni ed autorizzazioni edilizie è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.L. n. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

**3.7.** La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi elencati al punto 6.2. dell'art. 20 delle presenti norme, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.

## **Art. 39 - Norme per le aree terziarie commerciali di nuovo impianto.**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, interne ed esterne al contesto urbano, a carattere commerciale, di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi terziari commerciali e produttivi, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

### **2. Prescrizioni.**

2.0. Le aree destinate e confermate ad insediamenti produttivi, terziari commerciali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni comunali. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

#### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%:

tc: attività commerciali sia al dettaglio (esercizi di vicinato) che all'ingrosso;

td: attività amministrative e direzionali;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

pam, pal: attività artigianale di produzione a livello medio e piccolo locale e di servizio, non nocive, non moleste nè rumorose;

r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

sc: attività e servizi di interesse comune socio-culturale;

g: attrezzature pubbliche di interesse generale.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.



**D4** – Le aree, sulla base dell’Adeguamento Commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e dell’art. 20 delle presenti norme, possono configurarsi come:

**A4:** addensamento commerciale urbano minore, ubicato nella parte del capoluogo di recente formazione che si sviluppa ai bordi di via Divisione Cuneense e di via Cesare Battisti, con un’estensione sul lato Ovest per una profondità di m. 150, misurata perpendicolarmente agli assi viari stessi a partire dalla loro mezzeria.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata nell’art. 20.

## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:  
nuova costruzione.

## **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Nuova edificazione con i seguenti indici:

- a) Utilizzazione fabbricativa territoriale: mq./mq. 1,00;
- b) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5: 50%
- c) Altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.
- d) Distanza dai confini dell'area di pertinenza m.5,00.
- e) Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area;
- f) Distanze da strade: m.6,00 per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato; m.20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano.

**C2** - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, o anche a confine secondo l'art.21 punto L delle presenti Norme.

**C3** - Superficie utile di calpestio per abitazione, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento con superficie:

- compresa tra mq. 300 e mq. 500: n. 1 abitazione, del titolare o del custode, non oltre mq. 150;
- superiore a mq. 500: n. 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq. 200 e non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa

## **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività terziarie e direzionali;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici per attività artigianali;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q5** - Assetto tipologico di edifici per ricettività alberghiera e per ristoranti, mense, bar;

**Q6** - Assetto tipologico di edifici abitativi esistenti unifamiliari per la residenza del titolare o del custode;

**Q7** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi terziari ammessi e ai servizi di pertinenza;

### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

**Q8** - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia terziaria un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77 estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

**3.2.** Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art.17, 6° comma punto c) della L.R. 56/77.

**3.3.** A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

**3.4.** I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti:

**3.5.** Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini indicativi; in sede di elaborazione di tali Strumenti sono, quindi, ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna e di adattamenti di conteggio esecutivo nel rispetto delle quantità minime stabilite dallo stesso Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo l'art. 21 punto C e B delle presenti Norme.

**3.6** Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 20 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" (50% del totale dei posti a parcheggio, dove ciascun posto auto, situato al piano di campagna, è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso), applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.

Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.



**3.7.** Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq. 1.500, ai sensi del 6° comma dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i., il rilascio delle relative concessioni ed autorizzazioni edilizie è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.L. n. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

**3.8.** In riferimento all'art. 20 delle presenti norme, non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi di attività commerciali.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 42 (aree di rispetto) e 44 (viabilità) delle presenti Norme.



## **Art. 40 - Norme per le aree produttive agricole:**

**1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole pastorali e forestali.

Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

**2.0.1.** Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R.56/77.

**2.0.2.** In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

**H** : territorio comunale extraurbano;

**HI**: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h : attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate;

r : residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

**D2** - Sono considerate compatibili:

s : servizi pubblici;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;

r : residenza esistente;

g : impianti di interesse generale.

**D3** - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di permesso di costruire per famigliari ed eredi nei casi di cui al punto D6).

**D4** - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dalla vigente normativa regionale sulle cave.

**D5** - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.

**D6** - Gli edifici:



**a** - rustici, in riferimento alla L.R. 9/03;

**b** – ex produttivi agricoli non più utilizzati a fini agricoli, individuati come tali nelle tavole di P.R.G.;

**c** – rurali, di abitazione e relativi spazi annessi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati, che, risultino abbandonati da oltre tre anni, ovvero non più necessari alle esigenze delle aziende agricole in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici, nonché ad usi produttivi, limitatamente questi alle aziende al servizio dell'attività agricola quali officine per riparazione mezzi agricoli, deposito e lavorazione prodotti agricoli o per l'agricoltura (concimi, anticrittogamici ecc.), lavorazioni agricole per conto terzi, somministrazione di alimenti e bevande di limitata entità interesse locale; sono pure ammessi usi connessi a servizi sociali pubblici e di interesse pubblico; tali edifici devono essere accatastati e/o autorizzati; in caso di dismissione da aziende agricole attive eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni.

Si applicano le prescrizioni di consistenza quantitativa di cui ai punti C1 e C2.

**D7** - Per i vecchi edifici sorti come residenziali non agricoli in area agricola, o per quelli classificati come edifici residenziali esistenti in area impropria, valgono, per le sole parti fabbricative, le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui all'art. 27 delle presenti norme.

## **2.2. - Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;  
ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree Hi.

**I2** - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.

**I3** - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.

**I4** - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi.



### **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse e per gli immobili non classificati tra i beni culturali, non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente o in ogni modo di almeno mq. 25; tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero degli alloggi, qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di cui al punto C2 e potranno beneficiare di quanto previsto al punto D3.

**C2** – E' consentito il recupero del volume esistente, negli interventi di ristrutturazione:

- degli spazi annessi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali, definiti abbandonati di cui al punto D6 c), per l'ampliamento dell'unità abitativa esistente o anche di una ulteriore unità abitativa rispetto a quella esistente
- delle consistenze ex produttive di cui al punto D6 b), che se non individuate rimangono agricole, per la trasformazione in abitativo di superficie utile lorda fino a mq. 150 e con la conseguente demolizione della parte eccedente inutilizzata, di una unità abitativa per ogni corpo fabbricativo originario omogeneo. Si consente in ogni caso la demolizione totale o parziale senza ricostruzione con messa in pristino dell'area occupata dalle strutture demolite.

Questi recuperi possono essere realizzati anche con l'adeguamento delle altezze di piano ai livelli minimi di legge, ma escludono gli ampliamenti di cui al punto C1. Le chiusure devono essere eseguite con strutture lignee, al filo interno delle murature e comunque a non meno di cm. 20 dal filo esterno.

**C3** - Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R. 56/77, con i seguenti indici:

**a)** densità fondiaria:

- 1 - mc./mq.0,06 per terreni a colture protette in serre fisse ;
- 2 - mc./mq.0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 3 - mc./mq.0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- 4 - mc./mq.0,02 per terreni a seminativo e prato;
- 5 - mc./mq.0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 6 - mc./mq.0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

**b)** Rapporto di copertura della superficie direttamente asservita: 30%;

**c)** Distanza minima dai confini: m. 5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni o a confine previo assenso del confinante con convenzione registrata e trascritta.

**d)** Distanza da fabbricati: in aderenza o a m. 10,00 tra fronti finestrate e a m. 3,00 da bassi fabbricati accessori purché non prospicienti pareti finestrate.



- e) Piani fuori terra: 2.
  - f) Altezza massima di edificazione fuori terra: m. 7,50.
  - g) Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R.56/77, per quanto riguarda:
    - il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo);
    - la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 5; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento sia in adiacenza al centro aziendale e che almeno il 50% della superficie aziendale si trovi nel Comune;
    - i cambiamenti di classe di coltura;
    - il trasferimento delle cubature.
  - h) Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.
- C4 - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, con le seguenti prescrizioni:**
- a) rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali;
  - b) distanze dai confini minimo m. 5,00; in aderenza o ridotta fino a confine previo assenso del confinante con atto pubblico registrato e trascritto; per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola, la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta fatto salvo eventuale altro accordo con il confinante da prodursi a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto.
  - c) distanze minime da pareti finestrate di edifici: m. 10,00;
  - c1) distanza minima da fabbricati accessori e bassi fabbricati (ad uso agricolo: in aderenza o m. 3);
  - d) altezza massima di edificazione fuori terra: m. 8,50, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m. 5,00;
  - e) allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dal P.R.G.;
  - f1) allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere familiare o poderale, intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, ovvero: un massimo di 30



bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 50 ovini, 250 avicoli, 200 conigli, dovranno distare:

- m. 10,00 dalle abitazioni del proprietario
- m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
- m. 20,00 dalle altre abitazioni di terzi
- m. 100,00 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari,

**f2)** allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario, un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.500 conigli, dovranno distare:

- m. 10,00 dall'abitazione del proprietario;
- m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
- m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale
- m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola e dal limite degli abitati residenziali frazionali (RF).
- m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.

Per la sola attività esistente, identificata in cartografia con la lettera (X), è ammesso, in sede di ristrutturazione aziendale, un numero doppio di suini a parità di peso complessivo dei capi del bestiame vivo adulto e nel rispetto di ogni altra normativa di piano o di settore in vigore.

**f3)** allevamenti esistenti ed in riconversione anche con ampliamenti, dovranno distare:

- m. 10,00 dall'abitazione del proprietario;
- m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
- m. 100,00 dalle abitazioni di terzi più vicini e dalle aree per insediamenti residenziali frazionali;
- m. 300,00 dal limite delle aree a destinazione residenziale o produttiva o ricreativa anche dei comuni vicini

Gli adeguamenti degli allevamenti intensivi esistenti, classificabili come insediamenti produttivi o comunque molesti, devono prevedere sia il miglioramento dell'impatto ambientale e delle condizioni di salubrità per le persone e per gli animali, sia le misure di trattamento liquami e contenimento effluvi, con aggiornamento alle tecnologie più idonee.

**f4)** qualora si superino limiti f2), gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi come nuovo insediamento.

Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del Piano; per queste sono ammessi incrementi della superficie coperta, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area produttiva agricola, con le distanze di cui al punto f3).

Per gli allevamenti in essere alla data di approvazione del P.R.G.C. sono ammessi riutilizzi delle strutture esistenti, in deroga alla distanza di 300 m. prevista ai precedenti punti f2 e f3 per gli abitati ed aree a destinazione extragricola, esclusivamente per il benessere animale o per l'applicazione di disposti normativi in materia di igiene e sicurezza; si richiede comunque il rispetto di una distanza minima di m.150. La riconversione delle strutture



non potrà comunque comportare l'incremento del numero di capi allevabili. Si richiede che in sede di rifunzionalizzazione vengano adottate idonee opere ed accorgimenti di mitigazione atti a ridurre eventuali ricadute ed emissioni atmosferiche, rumori, etc...

- f5)** concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.

La sistemazione o la modifica delle concimaie esistenti pertinenti a stalle già esistenti dovrà rispettare esclusivamente la distanza di m. 25 da qualunque abitazione.

- g)** le dimensioni massime delle nuove strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-approvvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 5 dal centro aziendale.

- h)** le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere:

- altezza minima interna di m.3,00, rapporto aerazione-illuminazione pari a 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di mc.10 per capi animali bovini e mc. 2,50 per suini, esclusi animali di bassa corte;
- pavimento di adeguata pendenza, ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scolari per il deflusso delle acque luride, confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili;
- pareti impermeabilizzate fino all'altezza di m.2,00; le parti restanti ed il soffitto rinzaffati ed imbiancati a calce;
- rastrelliere, mangiatoie e abbeveratoi in materiale facilmente lavabile e disinfettabile;
- approvvigionamento idrico mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa;
- l'illuminazione artificiale assicurata da energia elettrica;
- concimaie, pozzi neri, pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto, posti lontano da pozzi o sorgenti di captazione acqua ad uso potabile non meno di m. 200.
- lo scolo dei liquami assicurato, previo trattamento e depurazione, con appositi impianti, le cui caratteristiche sono precisate dalla Legge n. 319/76 e dalle Leggi Regionali;

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.



- C5** - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.
- C6** - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.
- C7** - Nelle aree Hi, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni di cui ai punti C3 e C4; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole, esclusi capannoni o simili.
- C8** - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C2 e C3 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- C9** - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.
- C10** - Per le serre e i tunnel, nell'ambito della conduzione dell'azienda agricola, valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 50%; distanza minima dai confini: m. 5,00 per le serre; m. 3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.
- C11** - Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa, con vincolo notarile registrato e trascritto di mantenimento della destinazione d'uso quale accessorio, la costruzione di un fabbricato di mq. 35 di superficie utile netta massima e altezza di mt.4,50 riferita al colmo e mt. 3,50 alla gronda, per ricovero attrezzi agricoli, al servizio di superfici agricole di almeno mq. 2.000.  
Per superfici inferiori o per la realizzazione di autorimesse, con tipologia di basso fabbricato, la costruzione è ammessa solo quale pertinenza tramite vincolo notarile dell'autorimessa in progetto all'unità immobiliare non rurale legittimamente edificata o recuperata. In tal caso possono essere realizzate secondo le previsioni di cui all'art. 21 lettera "L" fermo restando, per la sola ipotesi di nuova costruzione di autorimesse al piano terra, la non ammissibilità di quantità superiori. Le quantità superiori saranno ammesse e quindi



conteggiate nella volumetria solo nel caso di nuova costruzione di abitazioni rurali e di cambio di destinazione d'uso all'interno dell'ingombro volumetrico esistente. Sono sempre escluse da tali limitazioni le autorimesse totalmente interrato. Il basso fabbricato potrà derogare da quanto previsto all'art 4 c.3.10 solo in caso di necessario adeguamento delle pendenze della falda di copertura a quelle del fabbricato di cui costituisce pertinenza ed in assenza di soluzioni progettuali alternative, sempre e solo nella misura minima indispensabile .

**C12** - Gli insediamenti rurali esistenti nelle aree residenziali e produttive non incompatibili con l'attuale ubicazione, possono essere oggetto di sistemazioni interne o eventuali ampliamenti, purché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- trasformazioni ed ampliamenti siano contenute entro l'area di proprietà così come risulta prima dell'adozione del presente piano;
- gli ampliamenti potranno essere concessi una sola volta, in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a mq. 1.000 complessivi;
- la superficie coperta complessiva (compresi i bassi fabbricati, le tettoie e simili) non superi il 50% dell'area di cui al punto precedente;
- le stalle esistenti in zona impropria non possono essere assolutamente potenziate;
- non sono consentiti ampliamenti all'interno del centro storico.

**C13** – Le vasche ad uso bacino irriguo sono ammesse previa dimostrazione del dimensionamento in base all'effettiva necessità aziendale. La profondità massima del piano di campagna non potrà essere superiore a m. 5,0. L'assenso è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale di impegno trascritto, volto al ripristino dello stato dei luoghi nel caso di inutilizzo dell'attività colturale o similare che ha richiesto la realizzazione della vasca.

**C14** – Gli edifici individuati su Delibera di C.C. n. 22/2020 mediante modifica art 17 c.12 LR56/77 di cui all'art. 5 della L.R. 16/2018, come modificata dalla LR7/2022, per i quali è ammessa demolizione e sostituzione, devono rispettare quanto segue:

- non possono essere ampliati ,
- è escluso per singoli edifici il superamento delle densità fondiaria, dell'altezza massima, degli indici di copertura e di quelli di edificabilità fondiaria consentiti all'art. 5 della L.R. 16/2018,
- non possono essere sopraelevati rispetto a quanto previsto dal presente articolo 40,
- la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dell'assetto qualitativo previsto al presente comma 2.3 ,
- il titolo abilitativo sarà diretto e convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.R. 56/1977 al fine di disciplinare modalità e termine di demolizione, superfetazioni, cessione aree per attrezzature a servizio nuovi fabbricati, eventuale sistemazione area e delle aree a standard.



## **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici ordinati ad attività economiche del settore primario;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali;

**Q5** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario;

**Q6** - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali;

### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**

**Q7** - In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

**Q8** - Gli interventi sugli edifici rurali esistenti dovranno rispettare le tipologie e i materiali tradizionali locali e a tal fine dovranno essere assunte come indicazioni progettuali quanto previsto all'art.26, punto 2.4 precedente, fatte sempre salve le prescrizioni di cui ai punti 2.1, 2.2 e 2.3 precedenti.

**Q9** - Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.

**Q10** - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli con le prescrizioni cui al precedente punto C.11, anche a servizio degli edifici.

**Q11** - Per l'installazione di serbatoi per il gas, si fa riferimento al punto 2.4.2.7 - Q26 dell'art. 26 delle presenti norme.

**Q12** - Sia nella riconversione che negli ampliamenti, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati agricoli, compresi i fabbricati per allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere familiare o poderale, dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.

Le coperture devono essere con tetto a falde inclinate, preferibilmente in cotto oppure in simil coppo e tegole laterizie, lamiera stampate brunita, sono esclusi materiali plastici; le pareti, se chiuse, possono essere in muratura faccia a vista tradizionale o intonacate; è ammesso l'uso di prefabbricati, esclusi quelli tipo monoblocco scatolati a vista, cioè costituiti non da elementi assemblabili e rivestibili, ma da unico stampo onnicomprensivo.



**Q13** – Per i fabbricati di allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario, le coperture ed i tamponamenti esterni possono essere eseguiti con materiali e tipologie differenti da quelle indicate solo per esigenze tecnologicamente indispensabili ed a condizione di una valutazione di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- alternative e compensazioni
- impatti positivi e negativi
- riduzione della visibilità
- attenuazione di prospettive per i punti di vista
- interrimento e/o terrapieni
- mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- elementi strutturali ricorrenti e uso dei colori.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle Concessioni per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio delle altre Concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio del permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

**3.2.** Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

**3.3.** La nuova edificazione agricola produttiva, di cui al punto C4, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda per almeno 10 anni, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-provvigionamento, di cui al punto C4g.



#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.3., 1.4., 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., e 3 dell'art. 15 delle presenti Norme.

**4.2.** Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.1 e 1.3. relativi alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti del D.L. 42/04, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

**4.3.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi, con particolare riferimento alle aree rientranti nella classe IIIc.

**4.4.** Per le distanze di rispetto alla viabilità vale quanto espresso negli artt. 42, 44 e 21 delle presenti Norme e quanto indicato in cartografia.

#### **5. Norme specifiche.**

**5.1.** Per il fabbricato identificato in cartografia con asterisco ubicato lungo la S.P. 174 Caraglio – Busca nei pressi di Cascina Tetto Murato, è ammesso un ampliamento una – tantum pari a mc.400 in aggiunta a quanto già assentito.



## **Art. 41 - Norme per aree funzionali ambientali:**

- di tutela per interesse storico monumentale,**
- di tutela per interesse archeologico**
- per ambiti urbani e pedonali**
- per pregio paesistico**
- per ambiti naturalistici collinari**
- giardini e verde privato**

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

### **2. Prescrizioni.**

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali, per verde privato o parco pubblico, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

**FA.T:** di tutela per interesse storico monumentale;

**FA.A:** di tutela per interesse archeologico;

**FA.A<sub>I</sub>** – Area Frazione S.Lorenzo: terreni vincolati (D.Lgs. 42/04)

**FA.A<sub>II</sub>** - Area Chiabotto Serra: terreni in corso di vincolo (D.Lgs. 42/04)

**FA.A<sub>III</sub>** – Area direzione Torrente Grana: terreni indiziati di ritrovamenti sporadici

**FA.A<sub>IV</sub>** - Area del Castello: terreni in corso di vincolo (D.Lgs. 42/04)

**FA.A<sub>V</sub>** - Area frazione Paschera San Defendente: zona a rischio archeologico

**FA.U:** per ambiti urbani e pedonali;

**FA.P:** per pregio paesistico;

**FA.N:** per ambiti naturalistici collinari;

**FA.G:** giardini e verde privato;



## **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- FA.T: r: residenza esistente;  
sc: servizi di interesse comune;  
sv: servizi per verde pubblico;  
h: attività di giardinaggio per parco.
- FA.A: si: attività archeologiche, scientifiche e didattiche;
- FA.U: tp: attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto;
- FA.P: h: attività agricola che non modifichi lo stato dei luoghi;
- FA.N: h : attività agricola di tutela;
- FA.G: h: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate.

**D2** - Sono considerate compatibili:

- FA.T: si: servizi per l'istruzione;  
td: attività direzionali;  
tr tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali.  
tc: attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;  
r : residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.
- FA.A FA.G. attività esistenti;
- FA.U: sv: servizi per verde pubblico  
sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
- FA.P FA.N: sv: servizi per verde pubblico  
sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa  
r: residenza esistente.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

## **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, riqualificazione formale ed ambientale.

**I2** - Gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, possono essere oggetto solo di restauro o risanamento conservativo subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

**I3** - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete.



**I4** - Nelle aree FA.A ed anche in quelle ricadenti in aree normative diverse, RE, RC, S, perimetrate come preesistenze di vincolo archeologico o di tutela archeologica come individuate nella Tav. n. 10, valgono le prescrizioni della Nota della Soprintendenza Archeologica prot. n. 2113/EM GMG in data Marzo 1997, che si riportano per opportuna documentazione.

- ✓ FA.AI – “Area Frazione S. Lorenzo: terreni vincolati o in corso di vincolo (D.Lgs. 42/04) (area arancione nella Tav. n. 10) è ammesso il solo restauro conservativo delle strutture esistenti, previa autorizzazione della Soprintendenza.  
Area circostante non FA.A (perimetrata blu nella Tav. n. 10): obbligo del parere di competenza della Soprintendenza Archeologica, preliminarmente al rilascio di permessi di costruire.”
- ✓ FA.AII – “Area Chiabotto Serra: terreni in corso di vincolo (D.Lgs. 42/04) (perimetrali in arancione nella Tav. n. 10) solo restauro conservativo delle strutture esistenti, previa autorizzazione della Soprintendenza. Per l’area 06RC01 sono ammessi gli interventi di nuova costruzione secondo il parere successivamente rilasciato dalla Soprintendenza.  
Area circostante non FA.A (perimetrata in blu):  
IIa “area Chiabotto Serra I” e IIc “area Rittanolo”: obbligo di preventiva sottoposizione alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte di ogni progetto, quand’anche modesto, che comporti modifiche dello stato attuale dei suoli;  
IIb “Chiabotto Serra II”: obbligo da parte dei proprietari della comunicazione alla Soprintendenza dell’avvio dei lavori di scavo con almeno trenta giorni di anticipo.
- ✓ FA.AIII – “Area in direzione Torrente Grana: terreni indiziati di ritrovamenti sporadici: obbligo da parte della proprietà della comunicazione alla Soprintendenza dell’avvio dei lavori di scavo con almeno trenta giorni di anticipo.”
- ✓ FA.AIV – “Per l’area del Castello, inoltre, delimitabile in analogia alla corrispondente area a vincolo idrogeologico, dove in tempi recenti è stata verificata la presenza di stratigrafie archeologiche in posto di età pre-preistorica, si chiede la preventiva sottoposizione a questo Ufficio di ogni progetto che comporti modifiche dello stato attuale dei suoli, prima del rilascio del permesso di costruire.”
- ✓ FA.A V – Area in frazione Paschera San Defendente: obbligo di preventiva sottoposizione alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte di ogni progetto, quand’anche modesto, che comporti modifiche dello stato attuale dei suoli.

**I5** – Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole o funzionali di rispetto, possono essere ricompresi territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, in riferimento e per gli effetti di cui all’articolo 142, comma 1, lett. g) D.Lgs. 42/04, come specificati dal Piano Paesaggistico Regionale art 16.  
Per tali effetti, in riferimento alla L.R. 45/89, art.1 comma 2, e per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, sono considerati



bosco i terreni che rispondono alle definizioni di cui alla L.R.4/09 e del relativo regolamento e d'attuazione di cui al DPGR n. 2/R/2017.

- I6** – Nelle aree FA.P e FA.N vale la stessa normativa prevista per i fabbricati esistenti in zone agricole H, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito. Nelle aree FA.N, per le aziende agricole esistenti, con attività in atto, è ammesso il completamento dei fabbricati esistenti al servizio dell'attività agricola, con le prescrizioni quantitative di cui ai punti C3 e C4 dell'art. 40 delle presenti norme (zone agricole H) e con i caratteri formali e materiali di cui al successivo punto 2.4.2. Nelle aree collinari e fluviali naturalistiche sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
- I7.** Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli.
- I8** - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.
- I9** - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità..
- I10** – Nell'area 05FA.T01, la cui costruzione (Cascina Principia) presenta un certo valore ambientale d'insieme come episodio di villa-cascina isolata adiacente all'abitato, gli interventi sono subordinati a Piano di Recupero con valenza di progetto urbano, per ricomposizione volumetrica, in modo da consentire l'aumento del numero degli alloggi, il recupero dei fabbricati accessori, la riduzione della pantalera e la demolizione della tettoia pur mantenendo l'impostazione delle consistenze principali più rappresentative. In assenza di P.d.R. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Gli interventi in progetto potranno essere attuati a mezzo di Piani di recupero suddividendo l'area in due comparti corrispondenti alle diverse proprietà e particolarità degli edifici esistenti
- I11** – Nell'area 07FA.T01, relativa alle pertinenze del complesso del Filatoio Rosso è ammesso, nel rispetto delle limitazioni di cui al presente articolo, quanto segue:
- intervento di riqualificazione formale ambientale, previo PdR esteso all'intera area, con recupero del volume ex rurale e dei volumi dei bassi fabbricati interni all'area pertinenziale, mediante conservazione degli allineamenti del fabbricato principale, integrandone i volumi di recupero. Il PdR dovrà essere oggetto di parere della CLP, sarà accompagnato da



studi di inserimento ambientale specifici e da un'analisi storica che documenti il processo formativo nel quadro dello sviluppo del complesso del Filatoio,

- possibilità di formazione di strutture in legno aperte, copertura lignea, volte al ricovero dei veicoli da localizzare sul fronte sud lungo il muro perimetrale esistente, in numero non superiore a 8, con altezza all'imposta della copertura non superiore a m.2,20, da inserire nel quadro del citato PdR con supporto di studi di inserimento ambientale specifici,
- non sono ammesse pavimentazioni delle aree libere o che verranno liberate.

### **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

**C2** – Nelle aree FA.T, FA.A, FA.N e FA.G di verde privato è ammessa la formazione di bassi fabbricati in legno, con tetto a due falde, per ricovero attrezzi agricoli.

### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

#### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici monumentali per usi abitativi, sociali plurifunzionali e per servizi.

**Q3** - Assetto tipologico di edifici esistenti, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso in atto.

**Q4** - Assetto tipologico di edifici esistenti per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative, per attività artigianali, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.

**Q5** - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune.

**Q6** - Aree tipologicamente complementari agli usi di giardino e di parco urbano.

**Q7** - Attrezzature di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

**Q8** - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

#### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**



- Q9** - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico o naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.4. dell'art. 26, dal punto Q8 al punto Q26, delle presenti norme.
- Q10** - Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.
- Q12** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;
- Q13** - Non è ammesso nelle aree FA.T e FA.P l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche.
- Q14** - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbriciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.
- Q15** - Le recinzioni ammesse nelle aree inedificate FA.P e FA.N sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro infissi in plinti isolati, muri in pietra e staccionate in legno secondo la tipologia della tradizione locale per una altezza di m. 1,80. E' consigliata l'associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro per le recinzioni a giorno.
- Q16** - Per il recupero igienico funzionale e formale dei fabbricati abitativi e di quelli al servizio delle aziende agricole in atto nelle aree FA.P e FA.N, al fine della tutela delle caratteristiche paesistiche ambientali del territorio, si deve:
- ✓ rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e sostituire gli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle che evidenzino un significativo processo costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.
  - ✓ realizzare le coperture in modo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiali e tecnologie tipiche. I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi.
  - ✓ eseguire le facciate con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche. Le aperture devono essere a taglio verticale di tipo tradizionale, con serramenti in legno naturale e con disegno che ricalca quanto più possibile quello originario. Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o legno, su mensole o



passafuori; le ringhiere devono essere realizzate in legno o ferro lavorato non scatolato. Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale. Le tinteggiature esterne devono rispettare i colori tradizionali.

- ✓ prevedere la sistemazione definitiva dell'area di pertinenza, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto Q8, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

**3.2.** - Gli interventi ammessi, entro i limiti specifici di vincolo, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva di cui al D.L. 42/04.

### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela: culturale specificati ai punti 1.1. e 1.2., ecologica di cui al punto 2.1., dell'art.15 delle presenti Norme.

**4.2.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

## **Art. 42 - Norme per le aree funzionali di rispetto:**

- **per sponde fiumi, torrenti e sorgenti**
- **per viabilità**
- **per ferrovie**
- **per ambiti cimiteriali e depuratori**
- **per elettrodotti e gasdotti**

**0.** Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituite dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti particolari non fabbricabili.

**1.** In particolare le aree funzionali di rispetto si distinguono in aree:

- per sponde fiumi, torrenti e sorgenti;
- per viabilità,
- per ambiti cimiteriali e depuratori;
- per elettrodotti e gasdotti

la cui identificazione nelle tavole di piano avviene in modo autoreferente in base alla localizzazione, in relazione alla disciplina diversificata dei successivi commi. Le aree funzionali di rispetto con sigla FR1 sono invece identificate nelle Tavole di PRG ed attengono ad interventi specifici, la cui disciplina viene riportata nelle schede normative RN12 e PN34/3.

### **1.1. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti.**

E' fissata una fascia di rispetto di:

**a** – m. 10 di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.

**b** - m. 100 per sponde di fiumi, torrenti e canali non arginati, in pianura, ex art. 29 comma 1 lett. a L.R. 56/77; fuori dagli abitati esistenti e comunque dagli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

**c** - m. 25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati e m. 15 per fiumi, torrenti e canali arginati in territorio montano, ex art. 29 comma 1 lett. a L.R. 56/77.

**d** - m. 200 da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6, anche all'interno dei centri abitati.



Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.

Con Determinazione n. 376/2005 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della regione Piemonte, a norma dell'art. 21, comma 1, del D.Lgs. n. 152/99 e s.m.i., le aree di salvaguardia dei due pozzi ubicati in Via Vallera e in Località Principia, che alimentano l'acquedotto comunale, sono ridefinite come risulta nelle planimetrie di piano, con l'individuazione della:

- zona di tutela assoluta, di forma circolare e raggio pari a m. 10;
  - zona di rispetto ristretta, di forma sub ellittica, dimensionata sulla base dell'isocrona a 60 giorni;
  - zona di rispetto allargata, di forma sub ellittica, dimensionata sulla base dell'isocrona a 180 giorni.
- ✓ all'interno dell'area di salvaguardia è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali; per quanto riguarda le attività esistenti sono consentiti solo gli interventi edilizi rivolti a favorire la riduzione del potenziale carico inquinante;
  - ✓ all'interno della zona di rispetto ristretta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati, a qualsiasi uso destinati; per i fabbricati preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie di legge, sono ammessi solo gli interventi edilizi di recupero funzionale e di adeguamento igienico-sanitario, fermo restando i divieti di cui all'art. 21, comma 5, del D.Lgs. n. 152/99 e s.m.i.
  - ✓ all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a condizione che siano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno essere comunicate all'Agenzia regionale per la Protezione Ambientale territorialmente competente;
  - ✓ all'interno delle zone di rispetto ristretta ed allargata, le attività agricole sono ammesse esclusivamente nel pieno rispetto delle condizioni stabilite alle lettere c), n), del comma 5, dell'art. 21 del D.Lgs. n. 152/99 e, in ogni caso, in conformità del Codice di Buona Pratica Agricola, approvato con D.M. 19.04.1999. In tal caso il conduttore del fondo comunica al Dipartimento dell'A.R.P.A. competente per territorio e al Comune, il programma delle attività agrarie che intende attuare;
  - ✓ qualunque altro intervento che non rientri fra quelli espressamente vietati all'art. 21 del D.Lgs. n. 152/99 e s.m.i., dovrà essere soggetto al preventivo nulla osta del Dipartimento dell'A.R.P.A. e del Dipartimento dell'A.S.L. territorialmente competenti.

Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n. 523/1904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche



in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza. Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14 LAP PET).

### **1.2. Per la viabilità urbana ed extraurbana.**

Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradale esistenti e in progetto:

**a** - m. 30 per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (Tipo C ex art. 2 D.L. 285/92);

**b** - m. 20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali ex art. 3 c. 1 n. 52 D.L.285/92);

**c** - m.10 per le rimanenti strade (strade vicinali tipo F ex art. 26 c. 2 lett.e D.P.R.495/92).

**1.2.1.** Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 44 delle presenti Norme.

**1.2.2.** Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

**1.2.3.** Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77.

### **1.3. Per i cimiteri e depuratori.**

Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone con particolare situazione orografica per l'esistente assetto di abitati o edifici, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime:

**a** - m.-200 dai cimiteri;

**b** - m.100 dal perimetro di impianti pubblici di depurazione di acque luride e di discariche controllate.

### **1.4. Per gli elettrodotti di Alta Tensione.**

In applicazione del D.P.R. n. 1062/68, (D.P.C.M. 23.4.92) le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, fatte salve diverse prescrizioni di leggi di settore, dovranno rispettare le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

Si richiamano le previsioni del D.M. 21.03.88, D.M.L.P. 16.01.91 e D.P.C.M. 23.04.92.

### **1.5. Per i gasdotti.**



Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.

## **2.Prescrizioni.**

**2.0.** Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate, anche se non indicate in cartografia, compreso in quelle che nella definizione territoriale eccedono i limiti precedentemente indicati, che si intendono quindi come minimi.

### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h . attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità; .

**D2** - Sono considerate compatibili, ad esclusione di FR.I.:

sv: servizi pubblici a verde;

sp. parcheggi pubblici;

r : residenza esistente.

### **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, 6 quater e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.

**I2** - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77, demolizione;

**I3** - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

**I4** - Attualmente le fasce di rispetto delle fonti idropotabili sul territorio comunale sono dimensionate in un raggio di m. 200 dalla fonte ai sensi del D.P.R. 236/88 e D.Lgs 152/99.

Per quei lotti che ricadono in tali fasce l'edificabilità rimane vincolata sino a quando non sarà ridefinita la zona di rispetto ai sensi del D.P.R. 236/88 e della L.R. n°22/96.

Per le edificazioni esistenti sarà possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa del dimensionamento delle fasce e di opportuno regolamento regionale che dia indicazioni sulla normativa da applicare alle zone di rispetto fonti idropotabili.



### **2.3. Consistenza quantitativa. C**

- C1** - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile di calpestio e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.
- C2** - Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, con 25 mq. comunque consentiti, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
- C3** - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.
- C4** - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

- Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

#### **2.4.1. Caratteri funzionali**

- Q2** - Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e 5 dell'art. 27 L.R. 56/77 quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole;
- Q3** - Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non;
- Q4** - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento arretrato dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:
- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
  - impianti per la distribuzione del carburante a condizione che risultino intervallati per un tratto di strada non inferiore a 2,5 km., tenendo anche conto di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a 150 m. da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.
- Il permesso di costruire è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n.10/77.
- Non è consentita l'installazione, annessa a detti impianti, di attrezzature per autolavaggio od officine meccaniche; l'area a servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00;



- gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce;
- canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche, cabine di distribuzione elettriche, reti idriche, fognanti e del gas, canalizzazioni irrigue e pozzi, ecc.);
- sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse;
- recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada": (v. art.31) al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C;
- per le recinzioni e gli accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio del permesso di costruire per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

**Q5** - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art. 27, 28, 29, 30 della L.R. 56/77.

**3.2.** Per le aree soggette a particolari vincoli dovranno essere prodotte opportune indagini a firma di tecnici abilitati, secondo i dettami delle leggi relative (L.R. 45/89 per il vincolo idrogeologico, D.Lgs. 42/04 per il vincolo ambientale), mentre per le zone non asservite da pubblica fognatura, le opere disperdenti dovranno essere dimensionate secondo i dettami della vigente legislazione.

### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica specificati ai punti 1.2, 2.1., 2.2., 2.3. e 3. dell'art. 15 delle presenti Norme.

**4.2.** Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.2. relativo alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti del D.L.vo 42/04, anche ove i relativi limiti non sono indicati in cartografia.

**4.3.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**4.4.** Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art. 30 L.R. 56/77, per il rilascio dei permessi o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n. 2/AGR del 31.1.90.



## **Art. 43 - Norme per le aree funzionali per Attrezzature Tecnologiche.**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale e di Enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche e private di interesse generale e di attrezzature tecnologiche.

#### **2.1. Destinazione d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale;
- s : servizi di interesse locale.

**D2** - Sono considerate compatibili:

- r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

**D3** - Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purchè tra quelle ammesse.

#### **2.2. Tipologia di intervento. I**

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.



### **2.3. Consistenza quantitativa. C**

**C1** - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

**C2** - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

- a) densità fondiaria: mc/mq 1,00
- b) rapporto di copertura: 60%
- c) altezza massima di edificazione: m. 7,50
- d) distanze dai confini: m. 5,00 o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza.
- e) distanze da fabbricati: in aderenza o m. 10,00 tra pareti finestrate;

### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

#### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq.150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopra indicate;

**Q4** - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

**3.2.** La realizzazione di servizi pubblici da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.



**3.3.** In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

#### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 2.1., 2.2., 3.1., 3.2. dell'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R. 56/77.

## **Art. 43bis - Norme per le aree funzionali di carattere sportivo privato: campo motocross**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate all'attività sportiva privata per la pratica dello sport di motocross.

### **2. Prescrizioni.**

2.0. Le aree sono destinate o confermate per impianti ad uso privato per la pratica dello sport e sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni connessi a tali funzioni private di carattere ricreativo.

#### **2.1. Destinazione d'uso. D**

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

tg : attività ricettive, ricreative;

#### **2.2. Tipologia di intervento. I**

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento.

#### **2.3. Consistenza quantitativa. C**

C1 – Non sono ammesse nuove costruzioni in quanto l'area dovrà essere mantenuta esclusivamente per i fini sportivi ricreativi in essere (campo da motocross).

#### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

### **3. Condizioni.**

3.1. Sull'area è ammessa la sistemazione del terreno al fine di consentire la pratica della disciplina sportiva.

### **4. Vincoli.**

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 2.1., 2.2., 3.1., 3.2. dell'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R. 56/77.

## **Art. 44 - Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze.**

**1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

**2.0.1.** In esse è consentita, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle stesse.

**2.0.1.** L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti prescrizioni, secondo la classificazione in tipi di cui al D.L.n.285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L.n.360/93.

**2.1.** Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (tipo C, strada extraurbana secondaria, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine).

E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalla strada provinciale:  
SP n. 422 Cuneo – Dronero (ex SS 22)

**2.1.1.** Il P.R.G. prescrive il loro adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

- a. qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti, le indicazioni del Programma Provinciale e dei tracciati esistenti.
- b. disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" con isole direzionali sopraelevate) in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno dei perimetri degli abitati, secondo i disposti dell'art. 28 L.R. 56/77.
- c. varianti di nuovo tracciato e nuovi tracciati: la scelta e la definizione delle sedi esecutive per il tracciato e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, senza che ciò comporti variante al Piano se all'interno delle fasce di rispetto previste.



## **2.2. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana).**

E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade provinciali:

SP n. 179 Caraglio – Centallo

SP n. 174 Caraglio – Busca

SP n. 210 Caraglio – Bernezzo

SP n. 23 Caraglio – Pradleves

### **2.2.1. Ne sono prescritti:**

- a. qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- b. disciplina degli innesti mediante isole direzionali a livello in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori; isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori.
- c. l'adeguamento dei tracciati attuali con varianti di entità comunque contenuta da realizzare, in corrispondenza degli incroci, delle curve strette o a visibilità chiusa, delle livellette a pendenza eccessiva, delle aree dissestate, franose o soggette ad allagamento.

## **2.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana; Tipo E strada urbana di quartiere).**

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate.

### **2.3.1. Ne sono prescritti:**

- a. qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- b. disciplina degli innesti mediante isole direzionali a raso e segnaletica.
- c. tali sedi viarie dovranno altresì essere corredate in tratti opportuni, individuati in sede di strumento esecutivo, da: percorsi pedonali arborati, piste ciclabili, aree di sosta e riposo, piazzole di parcheggio.

## **2.4. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (Tipo E: strada urbana di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi).**

### **2.4.1. Ne sono prescritti, per le sedi viarie:**

- a. salvo diverse indicazioni cartografiche o normative del P.R.G.:
  - larghezza della carreggiata: m. 6,00
  - numero delle corsie: 2
  - larghezza della banchina o del marciapiede: m. 1,50
  - larghezza della carreggiata: m. 4,00
  - numero delle corsie: 1
  - larghezza della banchina o del marciapiede: m. 0,75.

- Sono ammesse riduzioni alle dimensioni in sede di S.U.E., quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.
- b. rete di raccolta e smaltimento acque di superficie;
- c. illuminazione pubblica;
- d. ripristino dei tratti di usura "storici" o "tradizionali" (lastricato, acciottolato, ecc.) per i tratti interni ai Centri Storici;

## **2.6. Distanze.**

In riferimento al D.P.R. n.147 del 26.04.93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle Prescrizioni (distanza dal limite del marciapiede o della banchina) sono:

**2.6.1.** Fuori dei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- - m.30,00 per le strade di tipo C: SP n. 422 Cuneo – Dronero
- - m.20,00 per le strade di tipo F altre strade comunali;
  - SP n. 179 Caraglio – Centallo
  - SP n. 210 Caraglio – Bernezzo
  - SP n. 174 Caraglio – Busca
  - SP n. 23 Caraglio – Pradleves
- - m.10,00 per le strade vicinali.

**2.6.2.** Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m.10,00 per le strade di tipo C;
- m.6,00 per le strade di tipo F.

**2.6.3.** Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta:

- m.3,00 per le strade di tipo C.
- m.3,00 per le strade di tipo F.
- m.1,00 per le strade di tipo F (basse recinzioni)

**2.6.4.** Nei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 5,00 per strade di tipo E e F.

**2.6.5.** Nei centri abitati, per i muri di cinta:

- per strade tipo E e F, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

**2.7.A** norma all'art. 3 del D.Lgs. 30.04.1992 n.285, per "confine stradale" si intende "il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta,

ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

- 2.8. Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.
- 2.9. Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse cancelli, rampe, ecc. e le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma nonché gli impianti relativi.
- 2.10. Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulla rete esistente e la sua estensione dovranno essere obbligatoriamente prevedere gli spazi per la circolazione pedonale e/o ciclabile secondo quanto indicato nella tabella contenuta nel presente articolo.
- 2.11. La realizzazione della nuova viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano in debita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi attraversati (acclività, stabilità, presenza di rii, ecc.) e all'esondazione dei corsi d'acqua locali nel corso delle piene; le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- 2.12. Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'apposito Piano Comunale, costituite da: impianti di erogazione del carburante, attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione degli autoveicoli, servizi di assistenza agli automobilisti.  
In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, completamento, demolizione e nuova costruzione.  
Il completamento e la nuova costruzione sono ammessi con rapporto di copertura del 40%, altezza massima m.6,00, distanza da fabbricati m. 6,00, distanza dai confini m. 5,00.
- 1.13. Nel corso degli interventi per la realizzazione degli impianti di erogazione del carburante deve essere prevista la sistemazione con superfici pavimentate e/o a prato dell'intera area.  
L'insediamento delle attività deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza e delle disposizioni specifiche vigenti.



L'accesso alle aree per gli impianti dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare.

- 2.14** Per la piantumazione di alberi, fasce arborate e filari arborei ai lati delle strade provinciali si richiamano l'art. 26, commi 6, 7 e 8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada e le direttive del Corpo dei Carabinieri Forestali dello Stato e del vigente Regolamento comunale sulla piantumazione.

### **3. Condizioni.**

- 3.1.** Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.56/77.
- 3.2.** I nuovi tracciati indicati nelle tavole di Piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo, senza che comportino variante al Piano.
- 3.3.** Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.
- 3.4.** Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

### **4. Vincoli.**

- 4.1.** In deroga all'art. 16 delle presenti Norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema viario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli ecologici e funzionali di cui ai punti 2.1, 2.2. e 3 dell'art. 15, salvo i disposti dell'art. 31 L.R. 56/77.
- 4.2.** Non sono invece derogabili i vincoli di tutela culturale di cui al punto 1 dell'art. 15 delle presenti Norme.
- 4.3.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.
- 4.4.** Interventi mitigativi relativi alla Circonvallazione di Caraglio "S.P. 22 tratto Cuneo – Dronero. Variante di Caraglio. Tratto fino alla S.P.23".  
In sede di redazione del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera in questione dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni fermo restando quanto indicato nella Determinazione del Responsabile del Centro di Costo 010306 n. 116 del 02/12/2004 della Provincia di Cuneo:
- la realizzazione delle difese spondali dovrà essere realizzata con massi non cementati al fine di favorire l'impiantarsi di vegetazione sponale spontanea;



- lungo il tracciato dell'infrastruttura dovrà essere realizzato almeno un passaggio artificiale per la fauna minore (in corrispondenza dei laghi di cava attrezzato per la batracofauna);
- dovranno essere attuate tutte le azioni necessarie a contenere ed evitare l'espansione di vegetazione alloctona invasiva, sia in sede di cantiere (nei riporti di terreni dall'esterno) sia attraverso il solo utilizzo di specie autoctone e rustiche degli impianti previsti;
- al fine di evitare la dispersione delle acque di dilavamento dovrà essere realizzato, previo studio di localizzazione e dimensionamento, un idoneo sistema di raccolta e depurazione delle acque meteoriche intercettate dalla piattaforma stradale (particolari attenzioni dovranno essere poste all'interno della zona di rispetto del pozzo di via Vallera ed in prossimità di questa mediante sistemi di protezione/rivestimento dei fossi di guardia/scolo garantendone una completa impermeabilizzazione della base e dei fianchi);
- dovrà essere valutato e documentato l'impatto che la realizzazione delle opere (in particolare il ponte sul Torrente Grana) può generare qualitativamente sulla risorsa idrica attualmente captata per uso potabile presso il pozzo di via Vallera, sia a regime che in fase di cantiere. Dovrà essere assolutamente vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, nella fase di costruzione di qualsiasi prodotto o sostanza chimica pericolosa;
- la valutazione dell'impatto acustico dell'opera sui ricettori dovrà essere approfondita da uno specifico studio di impatto acustico da redigersi conformemente a quanto previsto dalla D.G.R. 9-11616 del 02/02/2004 che dovrà evidenziare e prevedere eventuali interventi mitigativi.

## **Art. 45 –Compatibilità di Carattere Ambientale degli Interventi.**

1. Le seguenti integrazioni normative si applicano esclusivamente nelle aree individuate dalle:

-VP9/2017 Variante parziale n.9 (suffisso VP9) di tipo RC e PC

-VS1 Variante strutturale puntuale n.1 (suffisso VS1) di tipo RN, RC, PN, PC, TA.

2. Nell'attuazione degli interventi ammessi, si dovranno rispettare le seguenti indicazioni, oltre quanto già previsto all'art. 33 c.4.4:

1. Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, deve essere presentata una proposta di compensazione ambientale, diretta a sostituire e ripristinare il valore del suolo perso, avendone il medesimo valore. In alternativa, se verificata l'assenza di luoghi da riconvertire a pratiche agricole, si può ricorrere alla creazione di nuovi valori ambientali naturali e paesaggistici, il più simili possibili alla risorsa persa come ad esempio la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti in aree da reperire altrove rispetto al luogo delle previsioni, che vanno ad aumentare il bilancio ecologico del comune (siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide,). La proposta di compensazione ambientale dovrà indicare le aree pubbliche o private individuate da sottoporre a contratto di valorizzazione ambientale ed ecologica, la tipologia di opere ambientali ed ecologiche da realizzare, all'effettivo inizio della realizzazione di tali opere.
2. Recepire le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.
3. Limitare la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica e privata ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
4. Individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
5. Evitare ogni opera di intubamento, il mantenimento della fascia di rispetto e l'utilizzo di accessi tramite soli attraversamenti puntuali eventualmente già esistenti. Mantenere la vegetazione autoctona ripariale esistente su tutti i corpi idrici interessati, ovvero implementare la stessa con sole specie autoctone nelle fasce di rispetto ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77 ai fini di implementazione della connettività ecologica locale. Prevedere, a perimetro idonee fasce arboree con funzioni di filtro visivo e acustico. Per le aree a

verde e le fasce filtro ecologico si chiede di prediligere la scelta di specie arbustive e arboree autoctone escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza di un elevato livello di biodiversità. Inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la DGR 46-5100 del 18 dicembre 2012.

6. Per le finalità di risparmio idrico, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo, prevedere che le nuove costruzioni siano dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile) che siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto. Tale aspetto costituisce un adempimento normativo ( art. 146 comma 1 lett. c D.lgs 152/06).
7. Per le fasi di cantiere, conservare in sito, tramite idonee operazioni di scotico e stoccaggio dello strato superficiale (20-30 cm), il suolo fertile e di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/ suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie vegetali alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione.
8. Verificare sia l'adeguata localizzazione ed eventualmente il potenziamento delle aree di raccolta differenziata dei rifiuti con particolare riferimento alla tipologia di rifiuto prodotto, sia la sostenibilità degli impianti di depurazione esistenti per lo smaltimento delle acque reflue in relazione all'incremento del carico, e l'adeguata progettazione di eventuali impianti per gli scarichi puntuali civili ed industriali non collegati alla rete fognaria, al fine di non interferire con la qualità dei corpi idrici recettori.
9. Ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.
10. Negli interventi edilizi di nuova costruzione si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili. I provvedimenti attuativi della L n. 13/2007 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) sono riportati nella DGR del 4.8.2009, relativi fra l'altro: alla certificazione energetica degli edifici; all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico; tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati nelle zone di Variante, dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 311/2006, dalla LR n. 13/2007 e smi e dalla DCR 98-1247/2007.
11. Nelle sole aree RN, RC, PN, PC, TA della VS1, si dovrà inoltre prevedere la *'Verifica dell'invarianza idraulica'*, da operare mediante la predisposizione delle seguenti misure mitigative in relazione progetto

edilizio:

- scelta di soluzioni progettuali in funzione delle capacità di drenaggio effettiva dei suoli;
- riduzione degli impatti sul reticolo locale, da valutare anche rispetto alle aree esterne all'area di intervento, garantendo la funzionalità della rete idrica superficiale, escludendo il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua naturali, evitando la modifica dei flussi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, escludendo l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo;
- minimizzazione degli sprechi incentivando il riutilizzo dell'acqua con sistema duale per le reti fognarie, riducendo il prelievo delle acque superficiali del reticolo idrografico superficiale, riducendo il prelievo di acque di falda e di rete, riutilizzando le acque meteoriche recuperate al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile per usi diversi;
- utilizzo obbligatorio di materiali drenanti (quali prati armati, griglie modulari di materiali ecocompatibili o autobloccanti forati) sia per parcheggi privati che per quelli pubblici, che per le parti pavimentate interne ove i carichi dinamici lo consentano.

3. Il PRG individua nelle tav. 3.1, 4.1, 4.2 le *‘aree di reperimento per le compensazioni’* di tipo ambientale, localizzate all'interno delle aree demaniali del t. Grana, nelle aree HI comprese tra abitato e nuovo tracciato della SP210, e nella zona della ex-Polveriera nell'ambito delle quali potranno essere reperite le necessarie superfici per garantire le compensazioni relative ai nuovi interventi, ove specificamente richieste dalle schede normative e/o dalle presenti norme o definite dall'Amministrazione. Tale reperimento comporta sempre una specifica valutazione da parte di esperto di settore nell'ambito della procedura autorizzativa e la valutazione contestuale da parte sia dell'Amministrazione, che dell'ente gestore dell'asta fluviale ove coinvolto. Le modalità applicative delle compensazioni ambientali sono gestite mediante l'apposito *‘Regolamento per la gestione delle compensazioni’*, la cui redazione ed approvazione farà seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale 1.

Nelle more di definizione del regolamento la convenzione prevista in sede attuativa disciplinerà, in base ai parametri già individuati in ciascuna scheda normativa, i seguenti aspetti relativi all'applicazione dei meccanismi compensativi:

- i contenuti del convenzionamento che definirà soggetti realizzatori, manutenzione e gestione degli interventi, tempistiche, criteri e modalità attuative,
- le modalità di verifica della disponibilità e della tipologia delle aree di ricaduta delle opere compensative,
- le misure gestionali volte alla salvaguardia delle aree di atterraggio delle compensazioni,
- le caratteristiche del piano di monitoraggio e degli indicatori da predisporre in sede di progetto delle opere di compensazione.

4. Su tutto il territorio comunale, per tutte le aree di completamento a carattere produttivo/artigianale previste dal P.R.G., l'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo operata dallo strumento urbanistico è da intendersi assoggettata in ogni caso a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al D.M. 9/5/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". Tale analisi dovrà essere effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle stesse attività al D.Lgs. 105/2015 e s.m.i..

Ogni nuovo insediamento dovrà essere corredato di analisi preventiva dei rischi e dell'impatto sulle vie di comunicazione individuando da un lato i possibili incidenti e il loro impatto sul territorio, nonché le misure preventive e protettive messe in atto e dall'altro le variazioni del traffico veicolare dovute ai nuovi insediamenti previsti a garanzia di un accesso tempestivo dei mezzi di soccorso.