



# COMUNE DI MAGLIANO ALPI

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

*adottato con delibera del Consiglio Comunale n.35 in data 25.02.1985  
ed approvato con delibera G.R. n. 52-3983 in data 11.02.1991  
pubblicato sul B.U.R.P. n. 13 del 27.03.1991.*

*e successive varianti:*

- *variante strutturale n.1 approvata con delibera G.R. n. 47-40083 del 14.11.1994;*
- *variante strutturale n.2 approvata con delibera G.R. n. 36-19027 del 12.05.1997;*
- *variante strutturale n.3 approvata con delibera G.R. n. 7-1349 del 20.11.2000;*
- *variante parziale n.4 approvata con delibera del C.C. n. 24 del 21.07.1999;*
- *variante strutturale n.5 approvata con delibera G.R. n. 9-189 del 07.06.2005;*
- *variante parziale n.6 approvata con delibera del C.C. n. 6 del 23.04.2004;*
- *variante parziale n.7 approvata con delibera del C.C. n. 24 del 28.06.2006;*
- *variante strutturale n.8 (in itinere);*
- *variante parziale n. 9 approvata con delibera del C.C. n. 16 del 18.06.2008;*
- *variante parziale n.10 approvata con delibera del C.C. n. 16 del 14.05.2010;*
- *variante parziale n.11 approvata con delibera del C.C. n. 7 del 22.04.2011;*
- *variante parziale n.12 approvata con delibera del C.C. n. 30 del 27.09.2012.*
- *Variante parziale n. 13 approvata con delibera del C.C. n. 2 del 28/01/2013.*
- *Variante parziale n. 14 approvata con delibera del C.C. n. 9 del 29/03/2019.*
- *Variante parziale n. 15 approvata con delibera del C.C. n. 31 del 26/09/2023.*

## NORME DI ATTUAZIONE

### TESTO COORDINATO

**IL SINDACO**

*Bailo Arch. Marco*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*Dr. Baudino Laura*

**IL PROGETTISTA**

*Ing. Andrea BREIDA*

**IL RESPONSABILE DELPROCEDIMENTO**

*Chiarla Arch. Silvano*

## INDICE

### **TITOLO I – NORME GENERALI**

ART.1 – Finalità, obiettivi, criteri informatori del piano regolatore generale ( P.R.G.)

ART.2 – Contenuti, efficacia, campo di applicazione, elementi costitutivi del P.R.G.

ART.3 – Definizioni

### **TITOLO II – NORME PER L’ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO**

ART.4 – Criteri per l’attuazione del P.R.G.

ART.5 – Programmi e strumenti di attuazione

ART.6 – Opere soggette a concessione e autorizzazione

ART.7 – Opere di urbanizzazione e servizi pubblici

ART.8 – Utilizzazione del suolo

### **TITOLO III – PRESCRIZIONI PER LE DESTINAZIONI D’USO, LE MODALITA’ ED I TIPI DI INTERVENTO**

ART.9 – Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispettivi ambiti normativi

ART.10 – Classificazione delle attività e degli usi del suolo

ART.11 – Prescrizioni relative alle strade

ART.12 – Prescrizioni relative alle distanze e agli allineamenti

12.1 – Allineamenti stradali

12.2 – Distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali

12.3 – Distanza tra fabbricati

12.4 – Distanza dai confini

ART.13 – Prescrizioni relative alle fasce di rispetto

ART.14 – Insediamenti residenziali: condizioni di ammissibilità degli interventi

ART.15 – Insediamenti residenziali: definizioni degli ambiti normativi

ART.16 – Insediamenti residenziali: destinazioni d’uso specifiche, modalità e tipi di intervento

ART.17 – Insediamenti terziari: condizioni di ammissibilità degli interventi

ART.18 – Insediamenti produttivi: condizioni di ammissibilità degli interventi

ART.19 – Insediamenti produttivi: definizione degli ambiti normativi

ART.20 – Insediamenti produttivi: destinazioni d’uso specifiche, modalità e tipi di intervento

ART.21 – Insediamenti agricoli: condizioni di ammissibilità degli interventi

ART.22 – Insediamenti agricoli: definizione degli ambiti normativi

ART.23 – Insediamenti agricoli, destinazioni d’uso specifiche, modalità e tipi d’intervento

#### **TITOLO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

ART.24 – Ambiti riservati alle infrastrutture ai servizi pubblici, alle aree d’uso collettivo

24.1 – Ambiti costituiti dalle aree riservate alle ferrovie e servizi connessi

24.2 – Ambiti costituiti dalle aree riservate ed attrezzature di interesse generale: istruzione secondaria, attrezzature socio-sanitarie e ospedaliere, attrezzature cimiteriali

24.3 – Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature private di interesse pubblico generale

24.4 – Ambiti costituiti da aree per la coltivazione di cave e torbiere

ART.25 – Norme per la tutela del suolo e delle acque

25.1 – Tutela dell’assetto idrogeologico

25.2 – Tutela dell’ecologia vegetale

25.3 – Tutela delle acque

ART.26 – Norme per i Beni Culturali Ambientali: individuazione, classificazione e salvaguardia

ART.27 – Norme per le Zone di Recupero

ART.28 – Norme per l’utilizzazione del sottosuolo e per la realizzazione di bassi fabbricati

#### **TITOLO V –**

ART.29 – Deroghe

ART.30 – Revoche e sospensioni

## **TITOLO I**

### **NORME GENERALI**

#### **ART.1**

#### **FINALITA', OBIETTIVI, CRITERI INFORMATIVI DEL PIANO GENERICO GENERALE (P.R.G.)**

- 1** Le finalità, gli obiettivi, i criteri informativi del P.R.G. in adeguamento alla legge L.R. 56/77 sono specificati nella Relazione Illustrativa, di cui al successivo articolo. Essi in ottemperanza alle disposizioni degli artt.11 e 82 della citata legge, possono così essere riassunti:
- conservare e rivalutare le risorse naturali, ambientali e antropiche in cui si riconoscono la cultura e la civiltà della Comunità Montana;
  - rivalutare e recuperare il patrimonio edilizio esistente, sia per il soddisfacimento della domanda dei residenti, sia per possibili usi turistici;
  - sostenere le attività economiche, attraverso la razionalizzazione dei nuclei di industrializzazione già presenti, l'incentivazione di nuovi insediamenti in apposita area attrezzata, la salvaguardia ed il rilancio delle attività agricole, la ristrutturazione ed il potenziamento delle attività turistiche, al fine di garantire una equilibrata base economica, indispensabile per il mantenimento della popolazione nel territorio;
  - migliorare il livello dei servizi pubblici e garantirne una diffusione sul territorio, provvedendo nel contempo alla concentrazione di quelli ad elevata specializzazione;
  - riordinare gli aggregati esistenti, prevedendo e regolando quei complementi necessari al fine di un organico assetto insediativo.

#### **ART.2**

#### **CONTENUTI , EFFICACIA, CAMPO DI APPLICAZIONE, ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.C.**

- 1** I contenuti e l'efficacia del P.R.G. si estendono all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme di attuazione e gli elaborati costitutivi.
- 2** Il presente piano sarà sottoposto a periodica revisione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e succ. mod. alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione, e comunque, alla data di approvazione del Piano Territoriale o della sua revisione. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti o parziali o generali.
- 3** Le presenti norme integrano le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole e prevalgono rispetto ad esse. Qualora si riscontrassero discordanze fra le Tavole alle diverse scale prevale l'indicazione contenuta nelle Tavole a scala maggiore....

**4** Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

1. \_ Relazione illustrativa
2. – Allegati Tecnici
  - A.1: Inquadramento del Comprensorio 1 : 100.000
  - A.2: Strumenti Urbanistici dei comuni contermini 1 : 25.000
  - B.1: Uso del suolo agricolo 1 : 5.000
  - B.2: Uso del suolo urbano, vincoli, infrastrutture, urbanizzazioni 1 : 2.000
  - B.3: Destinazioni d'uso degli edifici 1 : 2.000
  - B.4: Tipologia e stato conservativo 1 : 2.000
  - B.5: Opere di urbanizzazione, beni culturali 1 : 2.000
  - C. : Progetto ( Il territorio) 1 : 5.000
  - D. : Progetto ( le aree urbanizzate e urbanizzande) 1 : 2.000
  - E. : Progetto ( tipi e modalità di intervento negli ambiti Aa / Ab) 1 : 2.000
3. – Norme di attuazione e relative schede normative
4. – Scheda quantitativa dati urbani ( mod. reg.)
5. – Relazione geologica
  - Tav. 1 : 10.000 – Dissesti idrogeologici e delle esondazioni
  - Tav. 1 : 10.000 – Carta delle pendenze
  - Tav. 1: 10.000 – Carta geolitologica
  - Tav. 1: 10.000 – Carta della stabilità
6. - Indagine geognostica sulle Aree di Espansione

**5** *Compongono la Variante Due del comune di Magliano Alpi al PRGC i seguenti elaborati.*

- 1) Relazione Illustrativa e relative tabelle, Norme di Attuazione, Tabelle Normative*
  - 2) Tavole*
- Tavola C Progetto Il territorio in scala 1-5.000*  
*Tavola D Progetto Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2.000*  
*Detti elaborati sostituiscono i corrispondenti elaborati del PRGC Vigente.*

*Nelle tabelle Normative del Comune di Magliano Alpi allegate al testo delle N. di A. del vigente PRGC, sono inserite le nuove tabelle indicate con apposita simbologia che integrano le precedenti.*

*Le tabelle 1-2-3-4-6-7-8-9-12-13-14-17-18 sostituiscono le schede relative agli stessi ambiti allegate al PRGC vigente.*

**6** *Compongono la Variante Tre del Comune di Magliano Alpi al PRGC vigente i seguenti elaborati.*

- 1) *Relazione Illustrativa con allegate Norme di Attuazione e schede Normative.*
- 2) **TAVOLE:**

*Tavola C Progetto il territorio in scala 1-5.000*

*Tavola D Progetto Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2.000*

*Detti elaborati sostituiscono i corrispondenti del PRGC Vigente.*

*Nelle tabelle Normative del Comune di Magliano Alpi, allegate al testo delle N. di A. del PRGC vigente, sono inserite le nuove tabelle indicate con apposita simbologia che integrano le precedenti.*

*Le nuove tabelle 41 e 66 sostituiscono le corrispondenti del PRGC vigente, relative agli stessi ambiti.*

**7** *Compongono la Variante 4 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:*

- 1) *Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e schede Normative, che integrano o sostituiscono quelli del P.R.G.C. vigente.*
- 2) **TAVOLE:**

*Tavola C Progetto: Il territorio in scala 1-5.000*

*Che sostituisce la tavola corrispondente del P.R.G.C.*

*Tavola D Progetto: Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2.000*

*Che sostituisce la tavola corrispondente del P.R.G.C.*

**8** *Compongono la Variante 5 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:*

- 1) *Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e schede Normative, che integrano o sostituiscono quelle del P.R.G.C. vigente.*
- 2) **TAVOLE:**

*Tav. C1-C2 PROGETTO: Il territorio in scala 1-5.000*

*che sostituiscono la tavola C corrispondente del P.R.G.C.*

*Tav. D1-D2-D3-D4-D5 PROGETTO: Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2.000 che sostituiscono la tav. D corrispondente del P.R.G.C. vigente*

*Tav. F1-F2-F3-F4-F5 Classificazione delle zone commerciali in scala 1-2.000 che integrano le tavole del P.R.G.C. Vigente.*

**Relazione geologico tecnica corredata di:**

*Tav. A.1. Carta geologica, in scala 1:10.000;*

*Tav. A.2. Carta geoidrologica, in scala 1:10.000;*

*Tav. A.3. Carta geomorfologia della dinamica fluviale e del reticolo idrografico superficiale in scala 1:10.000;*

*Tav. A.4. Carta litotecnica, in scala 1:10.000;*

*Tav. A.5. Carta delle opere di difesa censite, in scala 1:10.000;*

*Tav. A.6. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000;*

*Tav. 7/a. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (settore Ovest), in scala 1:10.000;*

*Tav. 7/b. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (settore Est), in scala 1:10.000;*

*Tav. 8/a. Progetto: Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia (settore Ovest), in scala 1:5.000;*

*Tav. 8/b. Progetto: Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia (settore Est), in scala 1:5.000;*

**9 Compongono la Variante 6 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:**

**1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e schede Normative, che integrano o sostituiscono quelli del P.R.G.C. vigente.**

**2) TAVOLE:**

**Tav. C1-C2 PROGETTO: Il territorio in scala 1-5.000**

**Che sostituiscono le tavole corrispondenti del P.R.G.C. vigente**

**Tav. D1-D2-D3-D4 PROGETTO: Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2.000**

**Che sostituiscono le tavole corrispondenti del P.R.G.C. Vigente**

**10 Compongono la Variante 7 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:**

**1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e schede Normative, che integrano o sostituiscono quelli del P.R.G.C. vigente.**

**2) TAVOLE:**

**Tav. C1 PROGETTO: Il territorio in scala 1-5.000**

**Che sostituiscono le tavole corrispondenti del P.R.G.C. vigente**

**Tav. D1 PROGETTO: Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2.000**

**Che sostituiscono le tavole corrispondenti del P.R.G.C. Vigente**

**11 Compongono la Variante 9 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:**

**1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e schede Normative, che integrano o sostituiscono quelli del P.R.G.C. vigente.**

**2) TAVOLE:**

**Tav. C1 PROGETTO: Il territorio in scala 1-5.000**

**Che sostituiscono le tavole corrispondenti del P.R.G.C. vigente**

**Tav. D1 PROGETTO: Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2.000**

**Che sostituiscono le tavole corrispondenti del P.R.G.C. Vigente**

**12 Compongono la Variante 10 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:**

**1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e schede Normative, che integrano o sostituiscono quelli del P.R.G.C. vigente.**

**2) TAVOLE:**

**Tav. D1 – D2 – D3 – D4 PROGETTO: Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2.000**

**Che sostituiscono le tavole corrispondenti del P.R.G.C. Vigente**

**13 Compongono la Variante 11 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:**

**1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e schede Normative, che integrano o sostituiscono quelli del P.R.G.C. vigente.**

**2) TAVOLE:**

**Tav. D1 – D2 – D3 – D4 PROGETTO: Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2.000**

**Che sostituiscono le tavole corrispondenti del P.R.G.C. Vigente**

*14 Compongono la Variante 12 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:*

- 1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e Schede Normative, che integrano o sostituiscono quelle del P.R.G.C. vigente.*
- 2) TAVOLE: Tav. D 1-D2-D3-D4 PROGETTO: Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2000  
Che sostituiscono le tavole corrispondenti del P.R.G.C. vigente.*

*15 Compongono la Variante 13 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:*

- 1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e Schede Normative che sostituiscono le corrispondenti del del PRGC vigente;*
- 2) Tav. D3-D4 – Progetto- Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2000;  
Tav. F1 in scala 1-5000 di programmazione Urbanistico-commerciale;*
- 3) Congruità acustica delle scelte di pianointrodotte con la variante parziale n. 13.*

*15 Compongono la Variante 14 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:*

- 1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e Schede Normative che sostituiscono le corrispondenti del del PRGC vigente;*
- 2) Tav. C1-C2-C3 – Progetto- Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-5000;  
Tav. D1-D2-D3-D4 – Progetto- Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2000;*
- 3) All. Tavola schematica delle opere di urbanizzazione primarie.*

*15 Compongono la Variante 15 del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:*

- 1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e Schede Normative che sostituiscono le corrispondenti del PRGC vigente;*
- 2) Tav. C1-C2-C3 – Progetto- Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-5000;  
Tav. D1-D2-D3-D4 – Progetto- Aree Urbanizzate ed Urbanizzande in scala 1-2000;.*

### **ART.3**

#### **DEFINIZIONI**

- 1** Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificato, al Regolamento Edilizio:
- 2** **AREA** : si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, topograficamente individuata nelle tavole di piano e catastalmente precisabile;
- 3** **AMBITO NORMATIVO** : si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, specificamente identificata nelle tavole di P.R.G., in cui agiscono le

particolari prescrizioni sulle destinazioni d'uso sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione, contenute nelle allegate tabelle;

- 4 **UNITA' DI INTERVENTO** : si intende un insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente ad essi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche, dotato di accesso diretto o indiretto da vie o spazi pubblici;
- 5 **UNITA' IMMOBILIARE** : si intende la minima porzione in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali : essa quindi può coincidere con l'unità funzionale costituita dal singolo alloggio;
- 6 **DESTINAZIONE D'USO** : si intende l'insieme delle attività e delle utilizzazioni specifiche che sono prescritte od ammesse nell'area considerata, secondo la classificazione di cui all' art. 10,
- 7 **DESTINAZIONE D'USO SPECIFICA** : si intende l'attività soggettiva svolta e l'utilizzazione specifica di un'area, di un edificio o di una parte di esso;
- 8 **SUPERFICIE TERRITORIALE** : si intende la superficie di un ambito normativo, esclusa quella relativa a spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti;
- 9 **SUPERFICIE FONDIARIA** : si intende la superficie di un'area o di un ambito normativo, esclusa quella relativa a spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti;
- 10 **SUPERFICIE UTILE** : si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani utili entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature, ad esclusione di quelle destinate a porticati, logge aperte, balconi, sovrastrutture tecniche;

**10 bis SUPERFICIE DI VENDITA** : *L'area destinata alla vendita, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.*

*Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, a depositi, a locali di lavorazione o agli uffici e servizi.*

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

*La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, ( mobilifici, concessionari, materiali per edilizia) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva come previsto dal D.L. 114/98.*

*La superficie espositiva è la parte a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti della vendita.*

*La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'art.19 della D.C.R. 29.10.1999 n° 563-13414, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.*

*Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi si trovino sul fronte strada o sia integrante con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.*

- 11 **SUPERFICIE COPERTA** : si intende la superficie dell'area delimitata dal profilo massimo dei muri perimetrali dell'edificio, al lordo di questi. Nel caso di edifici senza muri perimetrali ( tettoie, pensiline, ecc.) il perimetro dell'area è rappresentato dalla proiezione orizzontale della copertura, al netto della gronda esterna;

- 12 DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE** : si intende il rapporto tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie territoriale dell'area di riferimento; essa è espressa in mc/ha;
- 13 DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA** : si intende il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie fondiaria dell'area a quello pertinente; essa è espressa in mc. per mq. ( indice fondiario di cubatura) , ovvero in mq. di superficie utile lorda di solaio per mq. ( indice fondiario di superficie) , ovvero in mq. di superficie coperta per mq. ( indice fondiario di copertura);
- 14 DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA** : si intende la densità edilizia fondiaria realizzabile sui singoli lotti nel caso che si operi in presenza di strumento urbanistico esecutivo, ferma restando la densità edilizia fondiaria riferita all'area oggetto dello strumento stesso;
- 15 VOLUME EDILIZIO** : si intende il volume del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, che dovrà risultare esattamente dal progetto e con questo approvato.
- 15.1 La sistemazione del terreno è soggetta al parere della Commissione Igienico - Edilizia, e deve essere concordata con l'Ufficio Tecnico, che determina la quota stradale di riferimento e /o la quota di sistemazione del terreno, tenuto conto dell'andamento del terreno naturale, dell'arretramento del filo stradale e della possibilità di raccordarsi alla quota stradale.
- 15.2 Nel caso di terreno in pendenza le eventuali sistemazioni devono essere eseguite mediante terrazzamenti da realizzarsi con pareti verticali in muratura faccia vista o con scarpate in terra la cui altezza non può superare metri 1,50 e con un rapporto tra larghezza del terrazzo e altezza maggiore o uguale a 2,5.
- 15.3 Sono da detrarsi dal computo i porticati, sottostanti gli edifici, le logge aperte, le aree per parcheggio ricavate in spazi aperti integrati agli edifici, i balconi, le soprastrutture tecniche ( torri di scale ivi comprese le torri a loggiato aperto non abitabili, camini esalatori, parti del tetto comprese entro l'inclinata massima della falda di 45 gradi a partire dalla linea di incontro della fronte con l'estradosso del solaio o struttura equivalente, soprastante l'ultimo piano contenente locali abitabili, tettoie, depositi, ecc.).
- 15.4 Nel caso di pendenze superiori il volume compreso tra la falda e l'estradosso della soletta del solaio verrà computato nella sua interezza.
- 15.5 Sono comunque sempre da computarsi ai fini del calcolo dei volumi, come delle altezze, i sottotetti aventi altezza media superiore mt. 1, muniti di più di un abbaino o lucernario o altra apertura avente luce superiore alla superficie di cm. 80 per 60.
- 15.6 Non si computano le costruzioni sotterranee e le parti seminterrate emergenti con oltre metri 1,20 all'estradosso del piano terreno a sistemazione avvenuta, con esclusione di sistemazioni artificiali atte a modificare l'altezza reale.
- 16 VOLUME EDILIZIO** : si intende il volume del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, che dovrà risultare esattamente dal progetto e con questo approvato.

- 17 ALTEZZA MASSIMA :** si intende la maggiore delle altezze afferenti ad ogni fronte di un edificio misurate dalla quota del piano di campagna non artificiosa o del marciapiede, all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.  
Nel caso di locali mansardati si conviene di computare l'altezza come sopra, aggiungendo l'altezza minima consentita per i locali abitabili moltiplicata per il numero di piani mansardati;
- 18 NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA :** si intende il massimo numero, su ciascuna fronte finestrata, di piani di calpestio relativi, in tutto o in parte, a locali abitabili compresi in ognuna delle fronti di un edificio.
- 19 INTERVENTO URBANISTICO :** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 L.R. 56/1977, nell'ambito interessato;
- 20 INTERVENTO EDILIZIO :** si intende il complesso delle operazioni soggette ad autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.
- 21 TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO :**
- a) Restauro paesistico:**  
si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti alla salvaguardia, al recupero, al ripristino dei peculiari caratteri storico - culturali, di parti del territorio riconosciute come aree di interesse paesistico ambientale o come aree esterne d'interesse storico e paesistico pertinenti e contestuali a beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 24 L.R.D. 56/1977;
  - b) Risanamento conservativo:**  
si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico - artistico, ambientale, o documentario, ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1977;
  - c) Riqualficazione urbanistica:**  
si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che ne sia modificato il tessuto edilizio preesistente;
  - d) Ristrutturazione urbanistica:**  
si intende il complesso delle operazioni e degli interventi svolti 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;
  - e) Nuovo impianto:**  
si intende il complesso delle operazioni ed interventi svolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

**22 TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO :**

- 22.1 Ai punti successivi vengono specificate le opere ammesse nell'ambito dei vari tipi di intervento: l'elenco e la descrizione di tali opere devono intendersi integrati ovvero, a

seconda dei casi, limitati dalle disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/ SG/URB del 27 Aprile 1984.

**a) Manutenzione ordinaria :**

si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

**b) Manutenzione straordinaria:**

si intendono le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico – sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alternino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Possono consistere in :

- riordino e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti esterni e della tinteggiatura delle facciate;
- riordino delle murature a faccia vista;
- ripristino di cornicioni;
- rifacimento delle coperture;
- realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo – acustici;
- formazione di impianti di riscaldamento;
- realizzazione delle reti di distribuzione interna degli impianti idrici, igienico – sanitari, termici e di energia elettrica;
- realizzazione od integrazione di servizi igienico – sanitari;
- sostituzione anche di parti strutturali degli edifici, con obbligo di ricostruirle nelle loro forme originarie;
- il consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;
- la costruzione di vespai aerati ai piani terra e nelle parti di piani terra destinati all'abitazione.
- l'installazione di blocchi, possibilmente standardizzati e prefabbricati, bagno o bagno – cucina, anche con aerazione forzata mediante la costruzione delle relative canne verticali e delle inerenti opere di smaltimento delle acque luride.

Nel caso di interventi su edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico, ambientale o documentario, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art. 24 L.R. 56/1977, è fatto obbligo:

- a) – di uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene;
- b) – di fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;
- c) – di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, oppure di provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
- d) – di non alterare il profilo dei tetti;
- e) – di usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli preesistenti;

**c) Restauro e risanamento conservativo**

si intendono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con

essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed eccezionalmente il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Più in particolare si articolano in:

### **C1) Restauro :**

quando l'intervento riguarda edifici o manufatti di intrinseco valore storico, artistico, ambientale o documentario, soggetti a vincolo ai sensi della legge n. 1089 / 1939 e/o individuati come beni culturali ambientali di cui all'art. 24 L.R. 56/77, e quindi da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro. Esso tende al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi originali, al ripristino delle parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni degradanti. Le operazioni di restauro devono pertanto rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, l'impianto tipologico – architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo alle integrazioni occorrenti per renderlo rispondente alle esigenze igieniche e di abitabilità. Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio. Possono riguardare le fondazioni, le strutture portanti e le coperture ma non devono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. In tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli eventuali interventi innovativi, distinguendo nettamente tra le opere di consolidamento della struttura originaria ( da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) e le opere innovative da realizzarsi con materiali e tecnologie moderne. Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini storico – critiche e le prove non distruttive volte ad accertare l'effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

Sono ammesse, oltre le opere di manutenzione straordinaria, da attuarsi anche esse con i metodi del restauro:

- l'apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse. L'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici ( ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti);
- le modifiche interne e lo spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio
- la sostituzione e orditura di nuovi solai, ove sia documentata l'impossibilità di recuperare quelli esistenti, nel rispetto delle altezze originarie.

### **C2) Risanamento conservativo:**

quando l'intervento riguarda edifici privi d'intrinseco valore storico – artistico, ma comunque individuati tra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 L.R. 56/1977 perché di valore ambientale/ documentario.

Esso tende al recupero complessivo dell'edificio, inteso non solo come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme ( pareti delle fronti interne ed esterne e coperture), ma anche delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di raggiungere standards abitativi decorosi. A tal fine, oltre alle operazioni di restauro, sono ammissibili:

- interventi sull'impianto distributivo interno in modo da ottenere unità immobiliari abitative organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi ( scale, ascensori);

- integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro. Tali integrazioni sono da ricavarsi utilizzando gli ex – rustici contestuali al fabbricato ( stalle, fienili, legnaie) o porticati e logge aperte e i sottotetti, ove abitabili senza modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture. Tali interventi non devono deturpare l’assetto formale e tipologico dell’edificio, ma consentirne in ogni caso il riconoscimento.

**d) Ristrutturazione edilizia:**

si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi possono comprendere la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed amianti.

Più in particolare si articolano in :

**d/1.1) Ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura:**

la ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura riguarda edifici per cui si prescrive la conservazione dei soli elementi esterni, e cioè facciate esterne ed interne, portici, androni, elementi di arredo urbano. Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di risanamento:

- interventi di demolizione e ricostruzione degli orizzontamenti e delle murature interne, senza particolari vincoli per quel che riguarda le altezze interpiano e la posizione delle nuove murature, fatto salvo l’obiettivo di un razionale riuso delle aperture originarie in facciata;
- riprogettazione dell’assetto distributivo, nel rispetto dei suggerimenti tipologici che emergono dalla conservazione delle superfici esterne.

**d/ 1.2) Ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura:**

la ristrutturazione edilizia con incremento di cubature riguarda edifici per cui è ammessa, pur nel rispetto degli elementi esterni, la possibilità di ampliamenti ed integrazioni edilizie . Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di cui sopra:

- integrazioni edilizie di parti necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità delle unità immobiliari e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro. Tali integrazioni possono essere ricavate sia rendendo abitabili i sottotetti con modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture contenute nella misura di m. 0,70, sia operando addizioni esterne alla sagoma dell’edificio; tali integrazioni ed addizioni sono subordinate alla condizione di non compromettere le attuali condizioni di salubrità ed ambientali ( soleggiamento, visuale libera minima di m. 10) e non possono superare i mc. 150/mq 50 per unità edilizia residenziale. Esse sono comunque soggette al contributo di cui all’art. 3 della L. N. 10/1977.

**f) Demolizione senza ricostruzione:**

si intendono gli interventi volti a rinnovare, in tutto o in parte edifici o manufatti esistenti qualunque sia l’utilizzazione successiva dell’area risultante o di parti restanti di fabbricati.

- g) Ampliamento:** si intendono gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate del P.R.G. per i singoli ambiti normativi.

Sono in particolare considerate come “ampliamenti”, ai fini dell’articolo 3 L. 10/77 e dell’art. 33 L.R. 56/77, le nuove opere, funzionalmente connesse con impianti o insediamenti industriali esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell’adozione del Piano Regolatore Generale, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni, sempre che l’ampliamento non ecceda il 50% della superficie utile lorda complessiva delle preesistenze.

Per gli ambiti corrispondenti alle parti del territorio di recente impianto a capacità insediativi esaurita ( aree di congelamento), sono consentiti ampliamenti nel caso di abitazioni esistenti uni e bifamiliari ed in relazione a documentate necessità nonché a quanto è indispensabile per il miglioramento funzionamento od igienico – sanitario dell’edificio; l’ampliamento non può comunque eccedere il 20% del volume esistente né il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di ulteriore superficie utile e 75 mc. di maggiore volume sono comunque consentiti; entro tali limiti è consentito aumentare l’altezza del fabbricato, nel caso in cui essa è inferiore a quella degli edifici circostanti, altezza che non può comunque essere superata, purché siano rispettate le seguenti norme edilizie:

- densità edilizia fondiaria: mc/mq. 3;
- superficie coperta: 1/2;
- n. piani fuori terra : 3;
- distanza minima dai confini: mt. 5

Sono altresì consentiti, negli stessi ambiti, interventi di ampliamento di unità immobiliari destinate ad impianti artigianali di produzione esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I., ancorché non individuati nelle tavole dello stato di fatto, nel rispetto delle norme di cui all’articolo 20 della presente Nda e nel limite massimo della superficie coperta esistente.

- g) **Completamento:** si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato ed infrastrutturato per cui il piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.
- h) **Nuova costruzione:** si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal relativo strumento urbanistico esecutivo.
- i) **Variazione della destinazione d’uso:** si intendono gli interventi che non comportino opere edilizie rivolte a mutare, in tutto o in parte, le destinazioni d’uso di un edificio. Qualora l’intervento di variazione alla destinazione d’uso necessiti comunque di opere edilizie, questo si configura, a seconda della rilevanza delle opere stesse, come uno degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere.

**23 COMPENSORIO DI URBANIZZAZIONE O QUARTIERE:** si intende ciascuna parte in cui il territorio viene ripartito dal punto di vista funzionale, e cioè per l’individuazione dei bacini di utenza dei servizi pubblici, e, in generale delle aree servite da un complesso integrato di opere di urbanizzazione.

**24 CAPACITA’ INSEDIATIVA:** si intende il numero massimo di abitanti insediabili nel rispettivo comprensorio di urbanizzazione; esso è calcolato in funzione del rapporto prescelto tra gli abitanti insediati ed insediabili e gli spazi a pubblici servizi e le reti principali delle infrastrutture tecniche esistenti o previste nell’arco temporale di riferimento.



## TITOLO II

### NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

#### ART.4

##### CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- 1** Il Comune coordina e programma a mezzo dei Programmi Pluriennali di Attuazione, di cui all' art. 33 della L.R. 56/77 e succ. mod. le opere di urbanizzazione primaria e sociale, i pubblici servizi, l'espropriazione delle aree, l'attuazione dell'edilizia residenziale pubblica, l'autorizzazione degli interventi insediativi ed edilizi e la formazione della rete di vendita.
- 2** I Programmi Pluriennali ed i relativi strumenti urbanistici esecutivi devono essere redatti tenendo conto delle connessioni e dei collegamenti tra il processo di pianificazione e di gestione a livello locale e quello ai diversi più ampi livelli ( Piano Regionale, Piano territoriale Comprensoriale, Piano Intercomunale della Comunità Montana), e, ancora, quello delle pianificazioni settoriali (Piano dei Trasporti, Piano di Zona Agricolo, Piano di Sviluppo Comprensoriale e di Comunità Montana).
- 3** La durata del P.P.A. è stabilita, di norma, in anni cinque, riducibile fino ad un minimo di tre nel caso in cui il P.P.A. debba essere formato nel corso di una gestione amministrativa già iniziata. Per il primo P.P.A. valgono le limitazioni di cui agli articoli 82 e 84 della L.R. 56/77 e succ. mod.
- 4** La programmazione degli interventi suscettibili di modificare sostanzialmente lo stato e la qualità degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture deve essere opportunamente coordinata, in sede di formazione di P.P.A., in modo da garantire la contestuale soluzione dei problemi infrastrutturali, il miglioramento dei rapporti tra insediamenti e servizi, l'equilibrato sviluppo delle diverse parti in cui è suddiviso, dal punto di vista funzionale, il territorio ( comprensori di urbanizzazione o quartieri).
- 5** In sede di formazione o aggiornamenti del P.P.A., il comune verificherà per le diverse parti del territorio, lo stato degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, valutando la capacità insediativi, i fabbisogni pregressi, le condizioni di degrado e , quindi, le priorità di intervento.
- 6** I P.P.A. debbono comunque tendere a ridurre progressivamente i fabbisogni pregressi, migliorare il grado di fruibilità dei servizi, garantire l'integrale copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dei nuovi insediamenti ammessi.

#### ART.5

##### PROGRAMMI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- 1** Ai sensi dell'art. 13 della L. 10/77 l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base di Programmi Pluriennali d'Attuazione, formata nei termini e con le modalità fissati dagli artt. 33-37 della L.R. 56/77 e succ. mod.

- 2 Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato alla inclusione del P.P.A. delle aree oggetto della concessione, o autorizzazione, nonché all'approvazione del P.P.A.
- 3 Nelle more di approvazione del P.P.A. la concessione è rilasciata solo per interventi su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno di concessionari a realizzarle.
- 4 Al di fuori delle aree incluse nel P.P.A. la concessione o l'autorizzazione è rilasciabile, purché non in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C., e, previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della L. 10/77, se dovuti, per i casi di cui all'art. 33 comma settimo della L.R. 56/77 e succ. mod.
- 5 Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è inoltre subordinato all'inclusione dell'intervento nel P.P.A. nei casi e nei limiti temporali previsti dall'art. 91 quinquies della stessa legge.
- 6 Il Piano Regolatore definisce le parti del territorio in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelle in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Le parti del territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere delimitati altresì in sede di formazione del P.P.A. senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
- 7 Sono quindi fuori dall'applicazione della presente previsione gli interventi riferibili agli artt. 13 lett. a) b) c), 25, 33, comma 7, 48 L.R. 56/77 e succ. mod.
- 8 Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
- 1) – **i piani particolareggiati (P.P.)** di cui all'art. 38, 39, 40, 42 della L.R. 56/77 agli artt. 13 e seguenti dalla L. 1150/42, allo art. 27 della L. 865/71;
  - 2) – **i piani per l'edilizia economia e popolare (P.E.E.P.)** di cui alla L. 167/62 e successive modifiche, all'art. 41 della L.R. 56/77;
  - 3) – **i piani di recupero (P.R.)** di cui all'art. 28 della L. 457/78 all'art. 41 bis della L.R. 56/77;
  - 4) – **i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata e i piani di recupero di libera iniziativa (P.E.C.)** di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, e all'art. 30 della L.R. 56/77;
  - 5) – **i piani tecnici di opere di attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.E.)** di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.
- 9 In sede di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi e in sede di P.P.A. possono essere individuati, anche su aree non soggette a disciplina di P.P. vigente, ambiti da assoggettare alla formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77.
- 10 Al di fuori degli ambiti soggetti a preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi e di comparti edificatori l'intervento edilizio diretto tramite concessione è ammesso nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui ai successivi articoli, delle specifiche prescrizioni vigenti nei relativi ambiti normativi, dagli allineamenti stradali previsti nel P.R.G.C.

## **ART.6**

### **OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE**

- 1** Tutti gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, cioè di immobili, aree ed edifici, nonché della loro destinazione d'uso, ovvero volti alla utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, o alla manutenzione degli immobili sono soggetti a concessione o ad autorizzazione, secondo quanto prescritto dagli artt. 48, 49, 50, 54,55, 56 della L.R. 56/77 e succ. mod.
- 2** Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione gli interventi di cui al primo comma dell'art. 48 L.R. 56/77.

## **ART.7**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI**

- 1** La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione fatti salvi i casi di cui all'art. 9 della L.10/77 e all'art. 7 della stessa legge. (convenzionati).
- 2** L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali di cui alla D.C.R. n. 179/77 e succ. mod. In ogni caso è condizione indispensabile per la edificabilità l'esistenza di un conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico, nel rispetto di quanto prescritto dal P.R.G. e dall'art. 28 della L.R. 56/77 e succ. mod.
- 3** A scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, o a contribuire ad altre opere di interesse pubblico, previo accordo con il Comune, assunto nelle dovute forme di legge.
- 4** Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono quelle definite all'art. 51 della L.R. 56/77 e succ. mod.
- 5** Il P.R.G. prevede ed indica le aree e servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti e in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali commerciali e turistici così come risulta dalle schede allegate dei servizi sulla base dei parametri stabiliti dagli artt. 21 e 22 della L.E. 56/77 e succ. mod.
- 6** Sono da considerarsi di uso pubblico quelle attrezzature e quelle aree per le quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento con atto d'obbligo o convenzione soggetti a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari, nei limiti di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod.
- 7** La dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti produttivi, in ambito di riordino, prevista nella misura del 10% della superficie destinata ad insediamenti industriali è normalmente così articolata:
  - a) – 5 % di aree a parco, per il gioco e lo sport
  - b) – 2,5 % di aree per attrezzature industriali ( centri, servizi sociali, mense)

c) – 2,5 % di aree per parcheggi pubblici

**8** La dotazione minima complessiva di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali a livello comunale, prevista nella misura dell' 80%-100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti a seconda del tipo di intervento, secondo quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. è così articolata:

a) – 40% - 50% di aree a parco, per il gioco e lo sport

b) – 40% - 50% di aree per parcheggi pubblici

**8 bis** *Ai sensi dell'art.21, secondo comma della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3 dell'art.21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie, ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4,5,6 dell'art.25 della D.C.R. 29/10/99 n. 563/13414.*

**9** In sede di strumenti urbanistici esecutivi le indicazioni planimetriche di P.R.G. possono subire modificazioni in forma, ubicazione ed articolazione, ove necessario per adeguarle alle concrete esigenze e allo stato effettivo dei luoghi, purché sia garantita una quantità di aree o servizi uguale o superiore a quella originariamente prevista; ove tali modificazioni non incidano su beni di terzi e riguardino le sole proprietà oggetto dello strumento esecutivo, non costituiscono variante al P.R.G.C. In tale sede, nonché in sede di P.P.A. vengono definite le specifiche funzioni di servizio all'interno delle aree vincolate.

**10** Gli interventi edilizi sulle aree a servizi pubblici indicate dal P.R.G. non sono soggetti a vincoli particolari se non per quanto concerne la distanza minima dai cigli stradali.

**11** Non si dovrà comunque superare il numero di piani e l'altezza ove prescritti per l'ambito normativo cui l'area appartiene, e uniformarsi in ogni caso per materie, forme e caratteristiche estetiche agli edifici circostanti.

**12** Gli enti pubblici ed i privati che intendono predisporre attrezzature di interesse generale, compatibili con le destinazioni dei diversi ambiti normativi, non compresi tra quelli sopra elencati, su aree anche non specificamente indicate dal P.R.G., dovranno attenersi alle norme specifiche stabilite per i diversi ambiti normativi.

**13** Gli edifici occorrenti al funzionamento dei servizi primari d'interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali ( ENEL, SIP), possono trovare collocazione anche in aree non specificamente indicate dal P.R.G. ; essi non debbono in ogni caso superare la densità fondiaria massima prescritta per l'ambito normativo cui l'area appartiene.

**14** I volumi tecnici quali cabine di trasformazione, di decompressione, serbatoi dell'acquedotto, cabine telefoniche ecc. aerei e sotterranei non sono soggetti ad alcun vincolo di densità fondiaria, altezza, ecc. se non per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali, nel rispetto delle altre prescrizioni di P.R.G.C.

**15** Negli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione di edifici residenziali deve essere destinata inoltre a parcheggio privato un'area pari a metri quadrati uno ogni venti metri

cubo costruiti, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e comunque un posto macchina per ogni alloggio. Tale area deve essere ricavata negli spazi liberi di pertinenza della costruzione e al di fuori delle sedi stradali, ad una distanza superiore a 5 m. dalle sedi stesse.

- 16** Nel caso di edifici residenziali che abbiano fino ad un massimo di sei alloggi tali aree, indipendentemente dalla presenza di eventuali autorimesse private, devono essere ricavate in spazi aperti. Deve pure essere riservata un'area a verde privato nella misura minima del 40% dell'area libera del lotto.
- 17** Nel caso di edifici destinati alla residenza secondaria, a "residences", "mothels", alberghi, villaggi turistici e simili, il rapporto di mq. e parcheggio privato per ogni mc. costruito è elevato a 2.
- 18** In sede di strumenti urbanistici esecutivi le aree a parcheggio di pertinenza degli edifici possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché se ne assicuri il facile accesso.

## **ART.8**

### UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

- 1** Le allegate tabelle precisano, per ogni ambito normativo, di cui al successivo articolo, le norme relative alle destinazioni d'uso, alle modalità e ai tipi di intervento ed in particolare le quantità di insediamento e di edificazione.
- 2** La quantità di edificazione è espressa in volume edilizio edificabile nell'ambito considerato.
- 3** La quantità di insediamento è espressa in nuovi abitanti insediabili nell'ambito considerato, computata facendo corrispondere un abitante ogni 75 mc. di volumetria costruibile ( 25 mq. di solaio lordo), per destinazioni d'uso esclusivamente residenziali, ovvero 90 mc. ( 30 mq.) per destinazioni d'uso residenziali, e connesse con la residenza.
- 4** Negli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo la quantità di edificazione ( e quindi di insediamento) si calcola moltiplicando la densità edilizia territoriale per per la superficie territoriale. Va poi verificato in ogni caso il rispetto della densità edilizia fondiaria sulla superficie fondiaria, nonché della densità edilizia fondiaria massima sul singolo lotto.
- 5** Negli interventi edilizi diretti la quantità di edificazione ( e quindi di insediamento) si calcola moltiplicando la densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria.
- 6** L'utilizzazione di una certa parte del suolo a scopi edificativi secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. esclude l'accoglimento di successive istanze di concessione, salvo il caso di intervento di demolizione e ricostruzione, o il caso di ampliamento, ove non sia stata esaurita la quantità di edificazione prevista. L'area relativa all'intervento è quindi vincolata al rispetto degli indici utilizzati.
- 7** Nel caso che sull'area oggetto dell'intervento edilizio preesistano edifici, costruiti prima dell'entrata in vigore del P.R.G., che si intende conservare, dalla volumetria costruibile dovrà essere dedotta la cubatura degli edifici preesistenti stessi.

- 8** Fatta eccezione per le aree agricole, il trasferimento delle quantità di insediamenti e di edificazione tra proprietà diverse o tra lotti diversi e non contigui appartenenti alla medesima proprietà, può essere previsto solo alle seguenti condizioni:
- a) – che i relativi interventi siano oggetto di strumento urbanistico esecutivo;
  - b) – che i trasferimenti avvengano all'interno dello stesso ambito normativo;
  - c) – che i trasferimenti stessi vengano registrati dal Comune e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a spese dei concessionari.
- 9** E' vietata la lottizzazione a scopo edificatorio al di fuori del P.E.C. ai sensi dell'art. 31 L. 1150/42 i relativi atti di compravendita sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

## TITOLO III

### PRESCRIZIONI PER LE DESTINAZIONI D'USO, LE MODALITA' ED I TIPI DI INTERVENTO

#### ART.9

##### CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEI CORRISPONDENTI AMBITI NORMATIVI

- 1** Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia di P.R.G. e così classificate:
- **Aa:** aree prevalentemente residenziali aventi carattere storico – artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti;
  - **Ab:** aree prevalentemente residenziali aventi valori ambientale o documentario e relative pertinenze;
  - **Ac:** aree prevalentemente inedificate ed in edificabili di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico;
  - **B:** aree prevalentemente residenziali totalmente edificate ad alta densità fondiaria, da mantenere allo stato di fatto;
  - **Ce:** aree prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente edificate (capacità insediativi esaurita) a bassa densità fondiaria, da mantenere allo stato di fatto;
  - **Cc:** aree prevalentemente libere parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione da edificare (nuovo impianto) con destinazione prevalentemente residenziale;
  - **Cb:** aree libere non dotate di opere di urbanizzazione da edificare (nuovo impianto) con destinazione prevalentemente residenziale;
  - **Bp:** : aree prevalentemente produttive totalmente edificate da confermare;
  - **Dr:** aree prevalentemente produttive parzialmente edificate da riordinare;
  - **Dt:** aree libere da edificare per impianti industriali o artigianali o tecnologici isolati per esigenze tecniche e relative a fasce di rispetto;
  - **Ct:** aree prevalentemente terziarie;
  - **F:** aree per servizi pubblici a livello comunale: tali aree, articolate secondo quanto specificato al precedente art.7, sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi;
  - **FCM:** attrezzature cimiteriali, **FIP:** attrezzature private di interesse pubblico generale;

- **E:** aree destinate alle attività agricole;
- **Ei:** aree destinate agli allevamenti intensivi;
- **Ep:** aree agricole particolari per la loro localizzazione planimetrica e conformazione del terreno;
- ***Et:** aree di salvaguardia per un futuro centro tecnologico, nelle quali è consentito il proseguimento delle attività agricole culturali, risultano pertanto non edificabili alla stregua degli ambiti Ac, per le quali futuri ed approfonditi studi di settore definiranno compiutamente ed in modo inequivocabile la normativa per l'attuazione del centro tecnologico. L'attuazione dovrà avvenire con P.P. con contestuale Variante al PRGC.*
- **Dc:** aree destinate alla coltivazione di cave, torbiere;
- **FF.SS.:** aree riservate alle ferrovie e servizi connessi;
- aree riservate alla viabilità e relative pertinenze: tali aree sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi.

## **ART.10**

### CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

- 1** Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso del suolo il P.R.G. definisce per ciascun ambito normativo le destinazioni d'uso generali coerenti o compatibili con il ruolo ad essa assegnato.
- 2** Le destinazioni d'uso generali si classificano in:
  - residenziali;
  - residenziali e connesse con la residenza;
  - produttive artigianali;
  - produttive industriali;
  - terziarie private: le attività di cui al comma successivo, n. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 11, 12;
  - agricole, forestali, pastorali;
  - terziarie pubbliche o di interesse pubblico
- 3** In particolare per destinazioni d'uso connesse con la residenza si intende:
  - 1) – attività commerciali per la vendita al dettaglio secondo le classificazioni di cui al D.L.G.S. 114/98, alla L.R. 28/99 e alla D.C.R. 29/10/99 n. 563/13414.*
  - 2) – attività commerciali all'ingrosso, esclusi mercati generali e sedi di grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
  - 3) – attività artigianali di servizio;
  - 4) – attività artigianali di produzioni tipiche e ad alta specializzazione;
  - 5) – intermediari del commercio, imprese immobiliari, agenzie di mediazione;
  - 6) – noleggio di beni mobili;
  - 7) – esercizi alberghieri ed extra – alberghieri, ristoranti, bar ed esercizi simili;
  - 8) – agenzie di viaggio e turismo;
  - 9) – autorimesse pubbliche e stazioni di servizio;
  - 10) – autorimesse private;

- 11) – agenzie di credito, di assicurazione e finanziarie;
- 12.1) – servizi per l’igiene e la pulizia;
- 12.2) – servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi, sportivi;
- 12.3) – servizi sanitari;
- 12.4) – servizi per l’istruzione e la formazione professionale e culturale;
- 12.5) – servizi legali, commerciali, tecnici e artistici;
- 12.6) – enti e associazioni di carattere professionale, sindacale politico e simili;
- 12.7) – istituzioni ed associazioni ecclesiastiche e religiose;
- 12.8) – servizi vari non altrimenti classificati, a condizioni che non siano incompatibili con la residenza, e cioè inquinanti, nocivi, pericolosi, molesti e che siano generatori di flussi eccessivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostante destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

**4** Le destinazioni d’uso specifiche indicate nella concessione edilizia sono vincolanti. Fatto salvo quanto stabilito nel secondo comma dello art. 6 precedente, per ogni successiva richiesta di trasformazione di uso il Comune verifica preliminarmente se la nuova destinazione specifica è compatibile con le destinazioni d’uso generali ammesse nell’ambito normativo entro cui è situato l’intervento. Se compatibile, l’intervento di trasformazione d’uso è soggetto a nuova concessione edilizia nel solo caso che comporti trasformazioni urbanistiche onerose, ai sensi dell’art. 1, 1.10.77 entro e/o nel contorno dell’ambito normativo di riferimento.

**5** Salvo quanto eventualmente stabilito nelle allegate tabelle normative, nei casi di interventi di restauro e di risanamento conservativo è prescritto il mantenimento della destinazione d’uso dei fabbricati uguale o analoga a quella precedente; è consentita la ridestinazione dei locali non residenziali di cui al precedente art. 3 lett. C2, a residenza, nonché la ridestinazione dei locali al piano terra già residenziali ad attività complementari alla residenza ad integrazione dei servizi di interesse pubblico, a botteghe artigiane, a negozi, compatibilmente con le previsioni del Piano di Commercio ex legge n. 426/71.

**6** E’ pure consentita la ridestinazione di locali ad uso non residenziale oltre che alle destinazioni suddette, ad autorimesse private.

**7** Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia è consentita in generale la modifica di destinazione d’uso tenuto conto delle destinazioni ammissibili nel relativo ambito: non è consentita in caso di intervento edilizio diretto la trasformazione d’uso di intere unità edilizie da attività non residenziale a residenza, al fine di pregiudicare le previsioni di capacità insediativa di Piano, fatti salvi i casi di cui al successivo art. 23.

## **ART.11**

### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRADE**

**1** In sede di strumenti urbanistici esecutivi devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione, dell’intensità del prevedibile traffico, della tipologia e della volumetria degli edifici previsti, dell’acclività del terreno e della natura del suolo.

**2** Fatte salve differenti specifiche indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.R.G. la sezione trasversale minima utile delle nuove strade a due sensi di marcia comprese nelle aree

urbanizzate o urbanizzande non deve essere inferiore a m. 10, riducibili a mt. 7 nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L. 3267/23.

- 3** Per le strade pedonali la sezione minima non deve essere inferiore a m. 3.
- 4** Le sezioni delle strade veicolari possono essere ulteriormente ridotte in sede di strumenti urbanistici esecutivi o di P.P.A., tenuto conto delle condizioni di compromissioni edilizie, della possibilità di instaurare sensi unici, dell'esigenza di salvaguardare le particolari preesistenze paesaggistiche, dell'eventuale convenienza a predisporre percorsi pedonali complementari in sede propria. Ove possibile deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della carreggiata di m.5, per strade veicolari a due sensi di marcia, e di m. 3,50 per strade ad un senso di marcia.
- 5** Per quel che riguarda gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali si richiama il contenuto dell'art.28 della L.R. 56/77.  
In occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate o urbanizzande il Sindaco, sulla base di motivate esigenze, può imporre anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica di allineamenti per una profondità non maggiore di metri 5 dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente.
- 6** Ai sensi dell'art.24 della L.1150/42 per la formazione delle vie o piazze previste nel P.R.G. è fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere il suolo corrispondente alla metà della larghezza della via o piazza da formare fino a una profondità massima di mt.15.  
Al di fuori degli ambiti di interesse storico, artistico, ambientale le strade veicolari private esistenti, debbono avere una sezione minima utile tra le recinzioni di m.6. Tale norma è applicabile qualora:
- la strada esistente abbia una sezione utile minore o eguale a m.6;
  - gli allineamenti delle costruzioni esistenti in fregio alla strada non consentano di realizzare l'ampiezza di m.10 prescritta dal comma 2° precedente.
- 7** Le strade private debbono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.
- 8** Qualora i frontisti non soddisfino a tali obblighi, il Sindaco previa diffida, può ai sensi delle leggi vigenti far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando le relative spese a carico dei frontisti predetti mediante procedimento di riscossione forzata.
- 9** E' vietata in ogni caso la formazione di una nuova strada privata in un'area non edificata, tale che presuma la edificazione sui suoi rispettivi fronti laterali, se non inserita in un piano esecutivo convenzionato.

## **ART.12**

### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE ED AGLI ALLINEAMENTI**

#### **12.1 – Allineamenti stradali.**

**12.1.1** In tutto il territorio comunale si devono osservare, per gli interventi di ampliamento, completamento e nuovo impianto, gli allineamenti stradali indicati dagli elaborati grafici del P.R.G.

**12.1.2** In difetto, in tutto il territorio comunale, al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande, gli interventi di cui al comma precedente debbono rispettare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade, ai sensi e con l'applicazione degli artt.4 e 5 del D.M. 1/4/1968, n. 1444:

- a) – m. 60 per l'autostrada Torino – Savona;
- b) – m. 30 per le strade statali;
- c) – m. 30 per le strade provinciali e comunali veicolari aventi larghezza della sede inferiore a metri 10,50;
- d) – m. 20 per le strade provinciali e comunali veicolari aventi larghezza della sede inferiore a metri 10,50;
- e) – m. 10 per le strade vicinali veicolari;
- f) – m. 6 per le rimanenti strade.

**12.1.3** All'interno delle aree urbanizzate od urbanizzande, eccezione fatta per le aree di tipo Aa, Ab, B, Ce, Bp, Dr, ed Ep, fatte salve le eventuali maggiori distanze indicate dagli elaborati grafici di P.R.G. e le diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, gli interventi di cui al precedente comma devono osservare le seguenti distanze dal ciglio delle strade esistenti e previste:

- a) – rispetto alle strade di larghezza inferiore a mt.7, metri 6;
- b) – rispetto alle strade di larghezza compresa fra i 7 e i 15 metri, metri 7,50;
- c) rispetto alle strade di larghezza superiore ai 15 mt., metri 10;

~~**12.1.4** Nelle aree di cui al precedente comma è vietata la costruzione di nuove recinzioni a distanza inferiore a mt. 5 dall'asse delle strade pubbliche esistenti o previste, e di mt. 3 dall'asse delle strade private; ove preesistano recinzioni situate a distanze inferiori, saranno osservati gli allineamenti fissati di volta in volta dal Sindaco, sulla base di considerazioni dirette ad ottenere un risultato unitario. *In prossimità di ingressi carrai che immettono su strade pubbliche o di pubblico transito, la recinzione dovrà essere arretrata di mt.4 dal ciglio stradale.*~~

*In prossimità di ingressi carrai, che immettono su strade pubbliche comunali di norma la recinzione dovrà essere arretrata di mt. 4 dal ciglio stradale.*

*Nel caso esclusivo di strade comunali e vicinali in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.*

*È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi, come indicato sopra, nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.*

*La norma indicata non trova applicazione per le recinzioni realizzate in prossimità di strade statali e Provinciali. In questi casi trova il Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (D.P.R. 495/1992) e le distanze dovranno essere calcolate dal confine stradale e non dal ciglio stradale.*

**12.1.5** All'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande è vietata la costruzione dei nuovi muri di cinta e di recinzione diversi da quelli in appresso descritte, a distanza, dal ciglio stradale, inferiore alla metà della larghezza della strada e comunque non inferiore a mt.3; è invece consentita la costruzione di recinzioni, formate da un cordolo di basamento di altezza non superiore a cm. 60, al di sopra del piano viabile, con sovrastante struttura a giorno, a distanza non inferiore a mt.4 dall'asse stradale.

## **12.2 – Distanza dai manufatti, dalle infrastrutture, dagli elementi naturali.**

**12.2.1** In tutto il territorio comunale, all'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, ai sensi del secondo comma dell'art.29 della L.R. 56/77 e succ. mod., devono essere osservate negli interventi di ampliamento, completamento e nuovo impianto le seguenti distanze:

- a) – m. 100 dal ciglio superiore, risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto d'intervento, del torrente Pesio;
- b) – m. 100 dal ciglio superiore, risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto d'intervento, degli altri torrenti e canali; m. 25 se arginati;
- c) – m. 10 dall'asse dell'alveo dei rivi;
- d) – m. 5 dall'asse dei rivi e canali coperti e combinati;
- e) – m. 200 dalle sponde dei laghi naturali e artificiali;
- f) – m. 200 dai pozzi e dalle sorgenti di captazione di acqua di acquedotti pubblici;
- g) – m. 100 dal perimetro degli impianti pubblici di depurazione di acque luride e di discarica dei rifiuti solidi urbani;
- h) – m. 150 salvo le riduzioni indicate dagli elaborati grafici di P.R.G. nei casi previsti dalle vigenti leggi, dal perimetro esterno dei cimiteri;
- i) – m. 30 dalla linea della più vicina rotaia della ferrovia o m. 10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS. di pertinenza della linea stesa e comunque le distanze stabilite dal D.P.R. 11/07/1980, n. 753;
- l) – m. 3 dai muri di sostegno di altezza superiore a metri 1.50 salvo che si edifichi in aderenza ad essi;
- m) – le distanze dai conduttori elettrici aerei stabilite dalle norme CEI;
- n) – m. 3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, ove non corrano lungo o entro le sedi stradali esistenti o previste.

**12.2.2** *In attuazione della Determinazione n° 401 del 29.11.2011 relativa alla definizione dell'area di salvaguardia dell'opera di presa dell'acquedotto sul Rio Raschera in località "Sella Raschera", come previsto dal Regolamento Regionale 15/R del 2006 viene individuata la zona di tutela assoluta (ZTA) coincidente con la zona di rispetto (ZR), di forma circolare e raggio pari a 15 m., al cui interno sono contenute l'opera di presa ed i relativi manufatti accessori.*

*In detta area si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dall'art. 43 del Regolamento Regionale 11 Dicembre 2006 n° 15/R, recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano"*

*All. Planimetria dell'opera di presa con individuazione fascia di rispetto.*



### 12.3 – Distanza tra fabbricati

- 12.3.1** In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di interesse storico artistico ambientale o paesaggistico, fatte salve diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, è prescritta per gli interventi di cui al primo comma dell'art. 12.1 la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- 12.3.2** Tale distanza minima non deve essere comunque inferiore all'altezza del fabbricato più alto edificabile nell'ambito normativo. Tali norme si applicano anche quando una sola parete sia finestrata o gli edifici si fronteggino per uno sviluppo complessivo superiore a m. 12, non si applicano nel caso di minore sviluppo lineare della confrontanza.
- 12.3.2** In caso di intervento su terreno prospettante su fondo libero o che si renderà libero al fine del rispetto di detta norma si dovrà osservare dal confine una distanza minima pari alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo, fatte salve le norme sulle distanze minime dai confini di cui ai commi successivi: in caso di intervento su area al perimetro di ambiti normativi a differente disciplina l'altezza assunta a base del calcolo è quella massima tra le due.
- 12.3.3** E' permessa dove indicato dalle allegate tabelle normative, l'edificazione a confine, secondo progetti unitari o le indicazioni planovolumetriche di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo.
- 12.3.4** L'edificazione a confine è comunque ammessa, qualora nel fondo confinante preesista un fabbricato attestato sul confine stesso, con l'obbligo di sistemare convenientemente le parti di pareti cieche che non fosse necessario conservare. Detta facoltà è concessa anche qualora il fabbricato preesistente disti dal confine meno di m. 1.50; in questo caso chi costruisce può chiedere la comunione del muro al solo scopo di costruire in aderenza.
- 12.3.5** E' fatta salva al proprietario del fabbricato preesistente la facoltà di estendere il proprio muro sino al confine.

**12.3.6** Al fine della costruzione in aderenza non costituiscono “ edificio preesistente” i bassi fabbricati in genere, le tettoie, i garages.

#### **12.4 – Distanza dai confini.**

**12.4.1** In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di interesse storico, artistico, ambientale o paesaggistico e di quelli a destinazione Agricola Particolare è prescritta la distanza minima assoluta di m. 5 dai confini di proprietà non coincidenti con cigli stradali, fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli precedenti, e diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi,

**12.4.2** La distanza tra fabbricato e confine non potrà comunque essere inferiore alla metà dell’altezza massima realizzabile nell’ambito normativo.

**12.4.3** Le aree soggette a vincolo di uso pubblico danno luogo a nuovo confine di proprietà.

**12.4.4** E’ possibile derogare a tali limiti sulla singola proprietà nel caso di accordi tra proprietà confinanti, opportunamente registrate, che consentano comunque il rispetto delle distanze complessive previste.

### **ART.13**

#### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE FASCE DI RISPETTO**

**1** Nelle fasce di rispetto definite al precedente art. 12 sono ammessi i seguenti interventi:

**- fasce di rispetto stradale:**

realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, e delle colture, e, ove occorre, realizzazione di parcheggi pubblici e privati. Sono inoltre consentiti, a titolo precario e nel rispetto delle norme vigenti, le installazioni di impianti per la distribuzione del carburante, *cabine di trasformazione Enel, Sip*, e punti di vendita stagionale che non richiedano attrezzature permanenti e non costituiscano intralcio alla visibilità e alla circolazione. E’ fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo da evitare pericoli per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità e alla circolazione.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo;

**- fasce di rispetto ferroviario;**

fermi restando i divieti di cui al D.P.R. 11/07/1980, n. 753 per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;

**- fasce di rispetto cimiteriali;**

ai sensi dell’art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265/34 per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria amministrazione e ristrutturazione edilizia parziale senza aumento di volume, le variazioni di destinazione d’uso. Sono inoltre ammessi

la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali;

- **fasce di rispetto di pozzi, sorgenti, di impianti pubblici di depurazione e di discarica;**

conservazione delle colture arboree, comprese quelle industriali. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- **fasce di rispetto delle linee elettriche aeree;**

ai fini di tutela dagli infortuni, nell'ambito di tali fasce di rispetto sotto indicate, misurate su entrambi i lati dell'asse della linea, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. N. 1062 del 21/06/1968 ( Regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n. 1341, recante norme tecniche per la disciplina della costruzione ed esercizio delle linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R. N. 164 del 07/01/1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee:

- m. 6 per tensioni fino a 30 Kv
- m. 12 per tensioni oltre 30 Kv sino a 70 Kv
- m. 15 per tensioni oltre 70 Kv sino a 150 Kv
- m. 20 per tensioni oltre 150 Kv sino a 220 Kv
- m. 30 – 40 per tensioni oltre 220 Kv

- **fasce di rispetto di fiumi, laghi, canali, torrenti, rii:**

realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde, attrezzature sportive, impianti di acquicoltura, conservazione dello stato di natura e delle colture agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

## **ART.14**

### **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

- 1** Tutti gli interventi, urbanistici ed edilizi, ad eccezione di quelli ammessi anche al di fuori del P.P.A. riguardanti gli insediamenti e le aree ricadenti in ambiti normativi in cui è prescritta la residenza, così come definito al precedente art. 9, sono subordinati alla preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate, per ciascuna parte in cui il territorio comunale è funzionalmente ripartito ( comprensori di urbanizzazione o quartieri), dallo stato delle comunicazioni, dei servizi e delle infrastrutture esistenti al momento dell'intervento.
- 2** La verifica della capacità insediativa così definita, da operarsi in sede di formazione e aggiornamenti dei P.P.A. e degli strumenti urbanistici esecutivi, va effettuata principalmente sulla consistenza e fruibilità delle infrastrutture e dei servizi a livello locale del comprensorio di urbanizzazione in cui l'intervento si colloca.

## **ART. 15**

## INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: DEFINIZIONE DEGLI AMBITI NORMATIVI

- 1 Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni residenziali, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree prevalentemente residenziali sono ripartiti nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.
- 2 Tali ambiti sono classificati, sulla base della consistenza edilizia, delle caratteristiche storiche–artistiche, ambientali, paesaggistiche, ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, conservazione e tutela che si vogliono perseguire, nei relativi tipi, già descritti al precedente art. 9, e contraddistinte con un numero; detta simbologia trova riscontro nelle tabelle allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli prescrizioni.

### ART. 16

#### INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE, MODALITA' E TIPI DI INTERVENTI

- 1 Per ciascun degli ambiti normativi relativi agli insediamenti e alle aree prevalentemente residenziali le allegate schede normative specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità ed i tipi di intervento.
- 2 In generale tali ambiti sono riservati alla abitazione, permanente o temporanea, ed ai relativi servizi. Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute per ogni ambito nelle allegate schede normative sono pure ammesse le destinazioni d'uso specifiche connesse alla residenza di cui al terzo comma dell'art. 10. Sono tassativamente escluse le costruzioni nelle quali si esplicitano attività rumorose, nocive, moleste o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la C.I.E. e l'ufficiale Sanitario, incompatibili con l'abitazione: per il trasferimento di dette attività si potrà par ricorso previsto dall'art. 53 della L.R. 56/77 e succ. mod.
- 3 Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:
- 4 **a) - ambiti costituiti da aree aventi carattere storico-artistico e ambientale ed aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essa pertinenti (Aa):** in questi ambiti, cui è riconosciuto il carattere dei beni culturali ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura. Le eventuali aree libere sono in edificabili, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici, da definire in sede di P.P.A., nonché le eventuali autorimesse private interrate, al servizio di edifici esistenti, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati e non interessi aree già sistemate a giardino o parco.
- 4.1 In particolare, gli edifici di interesse storico-artistico, compresi sugli elenchi di cui alla legge 147/39 e 1089/39 e all'art. 9 della L.R. 56/77 o comunque individuati come tali in sede di P.R.G. sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.
- 4.2 In questi ambiti è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

**4.3** Le modalità di attuazione sono definite per ogni singolo ambito nelle allegate tabelle e nelle tavole di P.R.G.

**4.4** Per tutti i progetti d'intervento edilizio riguardanti edifici individuati dal P.R.G., come edifici di interesse storico-artistico e ambientale è richiesta unitamente agli elaborati necessari ai sensi del Regolamento Edilizio, la seguente documentazione:

- 1) rilievo particolareggiato dello stato di fatto in scala 1:100 e 1:50, con l'evidenziazione degli elementi tipologici-strutturali (volte,soffittature, scale, fondazioni), e l'indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per i gradini, soglie, portali, davanzali, ecc.;
- 2) dati quantitativi dello stato di fatto (consistenza in mc. e in superficie di pavimento);
- 3) rilievo pianoaltimetrico in scala 1:100 o 1:200;
- 4) rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni, e di ogni elemento di arredo esterno (fontane, pozzi, gradinate, ecc.);
- 5) eventuale documentazione storica (progetti edilizi, planimetrie, rilievi, stampe, fotografie);
- 6) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 7) relazione analitica delle operazioni che si intendono eseguire a livello di intervento ammesso, delle destinazioni d'uso di progetto, e previsione di massima dei costi unitari dell'intervento.

**5** **b) - Ambiti costituiti da aree aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze (ab):** in questi ambiti cui pure è riconosciuto il carattere di beni culturali ambientali, se pure di non rilevante interesse, sono consentiti oltre agli interventi di cui alla preced. lett. a), sono consentiti sono in casi eccezionali e motivati da gravi problemi statici documentati da perizia tecnica specifica, anche interventi di demolizione e ricostruzione in sito senza incrementi volumetrici né modifiche delle altezze preesistenti.

**6** Considerato che gli edifici ed i manufatti edilizi ricadenti in ambiti Aa ed Ab, oltre a quelli individuati e vincolati dal PRGC, pur non presentando particolari valori monumentali, sono di interesse dal punto di vista ambientale , e testimoniano tipologie e modalità costruttive tradizionali; al fine di salvaguardare e garantire la conservazione delle caratteristiche e degli elementi costruttivi originari, vengono fissate le seguenti prescrizioni a cui gli interventi dovranno attenersi:

- a) Manto di copertura in coppi o laterizio;
- b) Solai di copertura preferibilmente con passafuori in legno;
- c) Intonaci esterni alla piemontese con tinteggiatura da concordare con l'ufficio Tecnico Comunale;
- d) Serramenti esterni in legno e taglio alla piemontese con persiane a paletta larga;
- e) Balconi esterni preferibilmente in pietra con modiglioni pure in pietra.

**7** **c) - Ambiti costituiti da aree totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) ad alta e bassa densità fondiaria, da mantenere allo stato di fatto (B, Ce):** in questi ambiti sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro o di risanamento conservativo , di ristrutturazione edilizia, con o senza incremento di cubatura e di ampliamento, nei limiti fissati all'art. 3 precedente.

**7.1** I predetti interventi sono tutti ammissibili con concessione singola.

**7.2** *Sono pure consentiti gli interventi di ampliamento delle attività commerciali esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, pari al 20% della superficie utile, con un minimo sempre consentito di mq.20 ed un massimo di mq.50 per unità immobiliare, purché tali ampliamenti non implicino il superamento dei limiti fissati dalla tabella allegata all'art.15 della DCR 563/13414 e parte integrante delle presenti Norme.*

**8** **d) - Aree libere parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione, da edificare (completamento) con destinazione prevalentemente residenziale (Cc):** in questi ambiti è consentito l'intervento di completamento con concessione singola.

**8.1** La massima superficie coperta realizzabile è di 1/3 della Sup. Fondiaria.

**9** **e) - Aree libere non dotate di opere di urbanizzazione da edificare (nuovo impianto) con destinazione prevalentemente residenziale (Cb):** in questi ambiti è consentito l'intervento di nuova costruzione. Esso dovrà essere preceduto da strumento urbanistico esecutivo di nuovo impianto.

**9.1** L'ingombro massimo riportato dalle tavole di progetto in scala 1:2000 si intende vincolare per la localizzazione di tutti gli interventi consentiti, sia in caso di concessione singola sia in caso di S.U.E. La massima superficie coperta realizzabile è di 1/3 della Sup. Fondiaria.

## **ART. 17**

### **INSEDIAMENTI TERZIARI: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

**1** *Tutti gli interventi, urbanistici ed edilizi, riguardanti insediamenti ad esclusiva o prevalente destinazione terziaria, sono subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità in relazione ai problemi di traffico, di trasporto, di accessibilità e di parcheggio, alla situazione abitativa, alle infrastrutture e ai servizi effettivamente fruibili, ai rapporti funzionali con altre parti del territorio.*

**2** *Gli interventi, urbanistici ed edilizi, riguardanti insediamenti a destinazione commerciale al dettaglio sono consentiti nel rispetto delle compatibilità territoriali dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'art.8 della D.C.R. 29/10/99 indicate nella allegata tabella.*

**3** *Gli esercizi di Vicinato – esercizi la cui superficie di vendita è inferiore a 150 mq.- sono comunque insediabili in ogni ambito in cui è ammessa la destinazione d'uso residenziale con attività connesse, o produttiva, o terziaria.*

**4** *Le Medie e le Grandi strutture di vendita sono insediabili solo, nel rispetto della tabella allegata e parte integrante della D.C.R. 29/10/99 n. 563/13414, all'interno degli Addensamenti Commerciali A1-A5 e della Localizzazione Commerciale L2, così come individuato nelle tavole di PRGC tav. F, e previo rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.L.G.S. 114/98".*

- 5** *Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1500 mq. è contestuale al rilascio dell'autorizzazione comunale ai sensi del DLGS 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4000; se superiore, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art.49, 5° comma della L.R. 56/77 ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art.3 della L.R. 28/99.*
- 2** Sono in ogni caso subordinati a tale verifica gli interventi che comportino nuovi insediamenti o ampliamenti della superficie utile di solaio destinata alle attività terziarie superiore a 400mq.: per questi interventi è inoltre richiesta, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 26 L.R. 56/77, nonché della L. 426/71, la preventiva autorizzazione della Regione.
- 3** I relativi interventi possono trovare collocazione negli ambiti destinati alla residenza o in quelli eventualmente destinati alle specifiche destinazioni terziarie. Tipi e modalità attuative sono precisati nelle relative tabelle allegate: per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti di cui al 2° comma è comunque prescritta la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo.
- 4** La dotazione minima di area di servizio dovrà uniformarsi a quanto prescritto dall'art. 21 L.R. 56/77.
- 5** Per quanto attiene all'ambito Ct<sub>1</sub> di nuovo impianto, soggetto a S.U.E., dovrà essere previsto nello studio della viabilità interna un solo accesso sulla S.S. 28.

## **ART. 18**

### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

- 1** Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, riguardanti gli insediamenti e le aree a destinazione produttiva, e cioè ricadenti in ambiti normativi in cui è prescritta l'artigianato e l'industria così come definito all'art. 9, fatta eccezione per gli interventi ammessi anche al di fuori dei P.P.A., sono subordinati alla preventiva verifica da operarsi in sede di formazione del P.P.A. delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi.
- 2** In particolare sono condizioni di ammissibilità:
- la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali da reperirsi nel rispetto della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque del 4/2/77 (G.U. 21/2/77 N. 48) nella quantità necessaria alle esigenze produttive, la disponibilità di energia elettrica e/o di gas;
  - lo smaltimento delle acque luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, nel rispetto di quanto disposto dalla L.319/76 e successive modifiche, nonché dalle L.R. integrative in esecuzione della precitata legge;
  - la fruibilità di servizi e di parcheggi nella misura stabilita dall'art. 7 delle presenti norme;
  - l'esistenza di idoneo accesso da strada pubblica pavimentata a regola d'arte con materiale durevole di sezione utile trasversale della carreggiata di m. 7: in particolare

per gli interventi urbanistici di nuovo impianto è prescritto l'accesso da strada interna di servizio industriale, di sezione utile trasversale della carreggiata di m. 10 che si innesti su strada esistente.

- 3 Nel caso di interventi riguardanti impianti produttivi oggetto di rilocalizzazione è inoltre richiesta la stipula di una convenzione specifica, secondo lo schema di convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 L.R. 56/77.

## ART. 19

### INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: DEFINIZIONE DEGLI AMBITI NORMATIVI

- 1 Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni produttive, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree produttive sono ripartite nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.
- 2 Tali ambiti sono classificati, sulla base del livello di saturazione, delle caratteristiche degli impianti produttivi già installati ed in relazione agli obiettivi di conservazione, riorganizzazione e potenziamento che si vogliono conseguire nei relativi tipi, già descritti al precedente art. 9, e contraddistinte con un numero; detta simbologia trova riscontro nelle schede normative allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli, prescrizioni.

## ART. 20

### INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE, MODALITA' E TIPI DI INTERVENTO

- 1 Per ciascun degli ambiti normativi agli insediamenti ed alle aree produttive le allegate schede normative specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità e i tipi di intervento.
- 2 In generale tali ambiti relativi alle attività e agli impianti industriali, artigianali o ad essi assimilati.
- 3 Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute per ogni singolo ambito normativo nelle allegate tabelle, sono pure ammesse le abitazioni del titolare, del direttore o del custode dell'azienda, e i relativi servizi, le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate, le costruzioni connesse con le attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione, *nonché di commercio all'ingrosso e al dettaglio.*
- 4 La cubatura destinata alla parte residenziale di cui al comma precedente dovrà essere compresa nella fabbricabilità massima fissata dal seguente 6° comma e non dovrà superare mc./mq. 0.50, computabili sull'area di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti e della superficie coperta dai fabbricati industriali; in ogni caso detto volume dovrà essere contenuto in mc. 600 (seicento) e l'edificio relativo dovrà essere parte integrante dell'edificio destinato all'attività produttiva. L'indice di fabbricabilità di cui sopra può essere elevato fino al massimo di mc./mq. 1 nel caso di attività produttive insistenti su lotti di superficie inferiore a mq. 2000.

- 5 Sono esclusi gli insediamenti di impianti industriali o artigianali inquinanti, e in cui avvengono lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 23/12/1976.
- 6 Per ciascun degli ambiti normativi relativi agli insediamenti e alle aree prevalentemente residenziali le allegate schede normative specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità ed i tipi di intervento.
- 7 Fatte salve le disposizioni particolari riferite ai singoli ambiti indicati nelle tabelle, le costruzioni devono rispettare le seguenti disposizioni:
- a) – non possono coprire oltre il 60% della superficie fondiaria al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.;
  - b) – devono distare non meno di metri 5.00 dal ciglio stradale, salve maggiori distanze risultanti dalle tavole di P.R.G.C.;
  - c) – devono rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore al rapporto 2:1 tra l'altezza media di ciascuna fronte e la distanza dal rispettivo confine. Tale distanza non può comunque essere inferiore a metri 6.00, liberi da qualsiasi costruzione anche provvisoria. Nel caso di costruzioni insistenti su aree inferiori a mq. 5000 è consentito il frazionamento in lotti con fabbricazione a confine, purché la costruzione unitaria risultante dal loro complesso segua le disposizioni di cui alle lettere precedenti e lo sviluppo delle singole fronti non superi i metri 50.00. Tale norma può trovare applicazione anche quando preesistano costruzioni a confine e il richiedente la concessione edilizia stipuli col vicino il relativo atto di vincolo;
  - d) – devono disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione utilizzata dal processo produttivo;
  - e) – l'altezza massima misurata dal piano di campagna al piano di imposta delle coperture non può superare i metri 15 per gli edifici destinati ad uffici ad attività sociali in genere e per una superficie coperta non superiore al 20% di quella ammessa; per la restante parte della superficie edificabile l'altezza massima non può essere superiore a m. 11. Il Consiglio Comunale, nel caso di lavorazioni tecnologiche speciali, può concedere una maggiore altezza, comunque non superiore a m. 15. Sono escluse dai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche (ad esempio camini, serbatoi, esalatori, ecc.) purché nelle minime dimensioni occorrenti;
  - f) – si deve destinare a verde, da formarsi con piante di alto fusto, almeno il 10% della superficie totale delle aree di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G.C. Entro detta percentuale può comprendersi la superficie da destinare a parcheggio di cui alla lettera (d).
- 8 Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:
- a) ambiti costituiti da aree totalmente occupate da impianti produttivi da confermare (Bp): in questi ambiti sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura, ampliamento, fermi restando i limiti di cui al precedente comma.
- Sono pure consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di volumi tecnici indispensabili per la funzionalità degli impianti, delle infrastrutture carenti, quali parcheggi, impianti di pre-trattamento o di depurazione totale, cabine di trasformazione; la superficie coperta totale non deve superare l'80% della superf. Fondiaria.

Detti interventi sono tutti ammissibili a concessione singola.

b) Ambiti costituiti da aree parzialmente occupate da impianti produttivi da riordinare (Dr): in questi ambiti sono consentiti a concessione singola interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento.

- Interventi di ampliamento, completamento, ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono consentiti dopo la formazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa pubblica per l'ambito Dr1 e di iniziativa privata per gli ambiti Dr2, Dr3, Dr4.

#### **ART. 21**

### **INSEDIAMENTI AGRICOLI: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

- 1** Tutti gli interventi riguardanti le aree e gli insediamenti agricoli, e cioè ricadenti in ambiti normativi destinati alle attività agricole sono subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità in relazione agli obiettivi, ai programmi di sviluppo ed ai vincoli, generali e specifici, individuati dai Piani Agricoli zonali, di cui alla L.R. 20/78, o da altri eventuali programmi di intervento settoriali della Comunità Montana.
- 2** Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla valorizzazione e al recupero del patrimonio, alla tutela e all'efficienza delle unità produttive, al miglioramento delle condizioni abitative dei lavoratori agricoli.
- 3** Nel caso di interventi riguardanti insediamenti agricoli oggetto di rilocalizzazione è inoltre richiesta la stipula di una convenzione specifica, secondo lo schema di convenzione-quadro regionale di cui all'art. 53 L.R. 56/77.

#### **ART. 22**

### **INSEDIAMENTI AGRICOLI: DEFINIZIONE DEGLI AMBITI NORMATIVI**

- 1** Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni agricole, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree agricole sono ripartite nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.
- 2** Tali ambiti sono classificati, sulla base delle caratteristiche delle aree, ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, salvaguardia, conservazione e tutela, che si vogliono perseguire, nei relativi tipi, già descritti al precedente art. 9, e contraddistinti con un numero.

#### **ART. 23**

### **INSEDIAMENTI AGRICOLI: DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE, MODALITA' E TIPI DI INTERVENTO.**

- 1** Gli ambiti relativi agli insediamenti e alle aree agricole, sono riservati alle attività agricole, alla residenza rurale e alle attrezzature connesse: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti
- 2** Vi sono ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni agricole, gli impianti per l'acquacoltura, le destinazioni d'uso agrituristiche e turistiche di edifici rurali non più necessari alle esigenze agricole, nonché gli edifici già esistenti adibiti ad usi extra-agricoli.
- 3** Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate.

  - a) – agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. anche quali soci di cooperative;
  - b) - ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
  - c) – agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio in aziende interessate da interventi di ristrutturazione e ampliamento.
- 4** Tutte le altre concessioni relative alle attrezzature connesse di cui al 1° e 2° comma del presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia il titolo.
- 5** Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

  - a) – il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
  - b) – le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 17° comma del presente articolo;
  - c) – il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 16° comma;
  - d) – le sanzioni oltre a quelle dell'art. 69 della L.R. 56/77 e succ. mod., per l'inosservanza degli impegni assunti.
- 6** L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.
- 7** Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1987, n. 10.
- 8** E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore , accertate dalla commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 9** Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi e familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.
- 10** Gli indici di densità fondiaria per abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- a) – terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0.06 per mq.;
- b) – terreni a colture orticole e floricole specializzate: mc. 0.05 per mq.;
- c) – terreni a colture legnose specializzate: mc. 0.03 per mq.;
- d) – terreni a seminativo ed a prato: mc. 0.02 per mq.;
- e) – terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0.01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) – terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvopastorali: mc. 0.001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

**11** In ogni caso la cubature per residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

**12** Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

**13** In deroga al limiti di densità fondiaria stabiliti dal 10° comma del presente articolo, la cubatura massima ammissibile per l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori agricolo a titolo principale per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate è pari al 20% del volume edilizio originario residenziale.

**14** Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui al primo e secondo comma del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

**15** E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale stabilita con atto deliberativo dal Consiglio Comunale.

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

**17** Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 15° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificati sono destinate a "non a edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

**18** Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui al 1° e 2° comma del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

**19** Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:

**20** **a) – ambiti costituiti dal territorio agricolo produttivo e dalle relative residenze rurali (E) – (Ep):** in questi ambiti sono consentiti con concessione singola interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento,

demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, fermi restando gli indici di densità fondiaria di cui ai precedenti commi.

**20.1** Nel caso di trasferimento e concentrazione della cubatura su di un unico lotto dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

per residenze rurali:

- densità edilizia fondiaria: 1mc./mq.
- rapporto di copertura max:1/3
- altezza max/m 8; n° pft: 2

per attrezzature rurali:

- rapporto di copertura max:1/3

**20.2** Per gli edifici classificati come beni culturali, e come tali individuati nelle tavole di P.R.G., sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo. Per le parti rustiche non costituenti aggiunte deturpanti sono ammessi gli interventi di ridestinazione d'uso in cui all'art. 10, 5° comma.

**20.3** Sugli edifici già adibiti a residenza rurale, per i quali siano provati lo stato di abbandono, rispetto all'attività agricola, nonché la circostanza che i medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, gli interventi di cui a comma che segue sono consentiti anche quando la destinazione finale dell'edificio non sia legata all'attività agricola.

**20.4** Sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura con nuove destinazioni di uso, previa corresponsazione degli oneri relativi, ai sensi del 3° comma dell'art. 10 della L. 10/77, ed a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale. Le nuove destinazioni ammesse sono la residenza temporanea o permanente, le attività agrituristiche e turistiche, le attività produttive artigianali, purché garantiscano un corretto inserimento ambientale.

**20.5** La disposizione di cui al comma che precede è applicabile soltanto agli edifici che – per i loro caratteri – consentono un utilizzo abitativo ad opera di non più di due nuclei familiari.

**20.6** Per gli edifici esistenti adibiti ad usi extra agricoli sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura ampliamento fino al 20% del volume originario.

**20.7** In questi ambiti sono ammessi gli impianti di acqua – coltura, ove siano sufficienti i relativi approvvigionamenti idrici, secondo le norme di legge.

**20.8** Nelle aree consentita la costruzione di stalle ed in genere i fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.

**20.9** Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile; la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria, e l'integrale smaltimento in azienda del letame e liquame prodotto.

**20.10** In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola quando la superficie utile della stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi – per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile – le seguenti quantità:

- 1) allevamento di bovini ed equini con produzione di letame tradizionale: mq. 65;
- 2) allevamento di bovini ed equini con deiezioni fluide o semifluide (sono escluse dal computo le mangiatoie e le corsie di foraggiamento): mq. 45
- 3) allevamento di ovini e caprini: mq. 70;
- 4) porcilaia per allevamento a ciclo chiuso: mq. 100;
- 5) porcilaia per allevamento di scrofe e vendita lattonzoli: mq. 160;
- 6) porcilaia per allevamento con solo ingrasso: mq. 75;
- 7) allevamento di capi minori: mq. 50.

**20.11** Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto: nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme.

**20.12** In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

**20.13** Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che – in sede di concessione o di autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo - vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di concessioni o di autorizzazione edilizie.

**20.14** Le domande dirette ad ottenere concessioni o autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e i vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

**20.15** Gli allevamenti di cui al presente articolo conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentare ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui al 2° e al 3° comma del presente articolo.

**20.16** La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame disciplinano dal presente articolo, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- c) *distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi, in zona impropria, ed indicati con la simbologia R: m. 30; è data facoltà di ridurre tale distacco fino*

*alla misura di m.10 nel caso in cui sia prodotto atto di assenso trascritto, rilasciato dai terzi proprietari, od aventi comunque idoneo titolo sull'edificio residenziale.*

d) distanza minima da edifici rurali di terzi destinati a residenza m .30, è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 alle condizioni del punto c);

e) distanza minima dalla perimetrazione degli Ambiti Residenziali mt. 100;

f) altezza massima: mt. 8,50;

g) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,25 mq/mq.;

h) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.

**20.17** Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui al presente articolo possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

**21**           **b) – Ambiti costituiti da aree e insediamenti a destinazione agricola, prevalentemente inedificate di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico (Ac):** in questi ambiti, vincolati alla inedificabilità, giusto quanto disposto dagli art. 13 e della L.R. 56/77, sono consentiti unicamente per gli edifici esistenti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ampliamento, fino al 20% del volume originario, nel totale e rigoroso rispetto dello stato dei luoghi.

**22**           **c) – Ambiti costituiti da aree per allevamenti intensivi: Ei.**

**22.1**           Non è consentito l'insediamento di nuovi allevamenti non rientranti nei limiti stabiliti dall'art. 23 che precede, e pertanto di "allevamenti intensivi".

**22.2**           Gli allevamenti intensivi esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. potranno essere ampliati una tantum in misura non "superiore" al 10% della superficie utile esistente, a condizione che sia garantita l'introduzione di sistemi di pulizia a secco.

**22.3**           Con apposito atto regolamentare, o con il Regolamento Edilizio, o con il Regolamento di Igiene e polizia rurale, saranno determinate le specifiche norme tecniche destinate a stabilire e regolare l'esercizio degli allevamenti di cui al presente articolo, lo smaltimento dei rifiuti ed i mezzi di prevenzione, in genere, dell'inquinamento.

## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### ART. 24

#### AMBITI RISERVATI ALLE INFRASTRUTTURE, AI SERVIZI PUBBLICI, ALLE AREE D'USO COLLETTIVO

##### **24.1 Ambiti costituiti dalle aree riservate alle ferrovie e servizi connessi (FF.SS).**

**24.1.1** Ogni intervento relativo alle specifiche funzioni svolte deve rispettare la apposita normativa settoriale, nonché le disposizioni del R.I.E. per quanto applicabili, ed altre eventuali particolari disposizioni che si ritengano necessarie in ordine alle esigenze di tutela e agli obiettivi di riqualificazione ambientale.

##### **24.2 Ambiti costituiti dalle aree riservate, attrezzature cimiteriali (FCM)**

**24.2.2** Le aree per attrezzature cimiteriali ("FCM") sono destinate – oltre che alle attrezzature predette – ai parcheggi ed alle altre opere e strutture ad esse pertinenti.

**24.2.3** Nelle aree oggetto del presente articolo sono altresì insediabili edifici destinati al culto religioso.

##### **24.3 Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature private di interesse pubblico generale (FIP).**

**24.3.1** Le aree per attrezzature private di interesse generali sono individuate nelle tavole di P.R.G. e contrassegnate con la sigla FIP seguita da un numero.

**24.3.2** In tali aree sono ammessi insediamenti privati destinati ad attività di interesse generale.

**24.3.3** Nelle aree oggetto del presente articolo è consentita la realizzazione delle opere, delle strutture e dei fabbricati funzionali alle attività ammesse.

**24.3.4** Sugli edifici esistenti, sono consentiti – mediante concessione singola – gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, ove necessari per il miglioramento tecnologico e funzionale delle attività in atto.

**24.3.5** Sono altresì consentiti gli ulteriori interventi previsti nelle relative schede normative, previo strumento esecutivo.

**24.3.6** Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- a) – distanza minima dai confini: pari all'altezza della costruzione, col minimo di mt. 5;
- b) – distanza minima tra fabbricati: pari all'altezza del più alto dei fabbricati fronteggianti, col minimo di mt. 10;

c) – densità fondiaria massima: quella indicata nell'allegata tabella per ogni singolo ambito.

**24.3.7** Per le aree FIP1 e FIP2 non sono consentite le modifiche alle destinazioni d'uso in atto se non presta variante specifica al P.R.G.C. che determini puntualmente le destinazioni ammesse e stabilite i relativi parametri edificatori.

#### **24.4 Ambiti costituiti da aree per la coltivazione di cave e torbiere.**

**24.4.1** Nelle aree destinate dal P.R.G. all'attività estrattive è consentito l'esercizio dell'attività stessa nel rispetto della legge regionale 69/78 e succ. mod.

**24.4.2** La relativa concessione del Sindaco, giusto l'art. 55 della Legge Regionale 56/77, è rilasciabile solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla L.R. 69/78: i contributi ex legge 10/77 e Legge Regionale 56/77 devono essere applicati per le opere e gli impianti fissi al servizio della cava, mentre non sono dovuti per l'attività propria di escavazione, in quanto sostituiti dalle prescrizioni che il Consiglio Comunale detta per le opere di sistemazione ambientale: in proposito, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 69/78, è disposto il versamento della cauzione, o la prestazione di idonee garanzie da parte del richiedente l'autorizzazione, per quanto riguarda gli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di questa attività, il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da essa alterato.

**24.4.3** Con riferimento all'impatto ambientale, le coltivazioni devono inoltre rispettare le prescrizioni di cui alla legge n. 1497 del 29/6/1939 sulla protezione delle bellezze naturali e quanto altro specificatamente stabilito dalla Legge 4/3/1958, n. 198 e dal D.P.R. n. 128 del 9/4/1959, e non devono comunque essere alterate aree di elevato interesse panoramico.

**24.4.4** Se i terreni interessati sono soggetti a vincolo idrogeologico, l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva da rilasciarsi ai sensi della L.R. 69/78 è subordinata a d'altra autorizzazione, da rilasciarsi da parte del Presidente della G.R., ai sensi della Legge Regionale 27/81 ("Norme inerenti alle modificazioni del suolo in terreni soggetti a vincolo idrogeologico"). Analoga autorizzazione è pure richiesta nel caso i terreni siano soggetti ad altro eventuale vincolo pubblicistico.

**24.4.5** La coltivazione delle cave esistenti e l'apertura di nuove cave devono avvenire secondo le norme della corrente tecnica mineraria, tali norme sono: da applicarsi in particolare nella redazione del progetto di coltivazione e del progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona, richiesti dall'art. 5 della L.R. 69/78, sulla base dei quali l'autorizzazione alla coltivazione è rilasciata.

**24.4.6** Durante lo svolgimento dell'attività estrattiva, i lavori di cava devono essere condotti in modo da non compromettere la sicurezza e la conservazione di opere riconosciute di interesse pubblico, quali acquedotti e relative opere di captazione o falde di alimentazione e strade di uso pubblico. Qualora dall'attività di cava derivassero in via diretta o indiretta, danneggiamenti o di usure di infrastrutture di interesse pubblico, il Comune richiederà ai responsabili dell'attività stessa un congruo contributo per le relative riparazioni o la manutenzione straordinaria.

**24.4.7** Al momento in cui una cava venga comunque dimessa (per decorrenza del periodo di autorizzazione fissato dal Comune ai sensi dell'art. 10 L.R. 69/78, oppure cessata attività) colui che ha seguito lo sfruttamento dovrà provvedere alla sistemazione e al recupero

ambientale. A tal fine si dettano le seguenti norme generali, precisando che esse sono da applicarsi, salvo diversa specifica prescrizione dell'autorità competente e previa verifica e definizione delle caratteristiche geolitologiche dello specifico ambiente soggetto a recupero:

1. le aree dimesse debbono avere configurazione tale che ne sia garantita la stabilità permanente, a lungo termine; a tal fine si precisa che le verifiche di stabilità vanno eseguite tenendo conto della alterazione fisica e chimica che rocce subiranno a lungo termine per azione degli agenti atmosferici e climatologici;
2. nel caso di discariche, oltre che essere eseguite ai sensi delle norme vigenti in materia di stabilità e di inserimento ambientale, quando realizzate nel territorio comunale dovranno essere eseguite con l'accordo dell'Amministrazione Comunale;
3. nelle aree dimesse deve essere analogamente garantita la stabilità idraulica sia per i corsi d'acqua (a regime perenne o temporaneo) eventualmente interessati da scavi o discariche sia per le superfici per le quali deve essere evitato il ruscellamento, sia infine per le nuove vie d'acqua di scolo dei nuovi bacini eventualmente costituiti nelle aree di scavo;
4. nel caso di scopertura del giacimento, qualora il terreno di scopertura sia di tipo agrario esso dovrà essere accantonato in apposite discariche temporanee sempre accessibili in ogni loro parte per la ripresa del materiale;

Tale terreno dovrà in primo luogo essere riutilizzato per il recupero dell'area scavata; l'eccedenza resta in disponibilità del Comune il quale lo potrà utilizzare direttamente, e senza oneri d'acquisto, per il recupero di aree d'interesse pubblico di propria competenza o potrà consentirne cessione a terzi prioritariamente per lavori di recupero ambientale.

5. nel caso di scavi in rocce coerenti, premesse il conseguimento della stabilità di cui alle norme 1 e 2 le fronti di scavo residue dovranno di norma essere sistemate a gradoni: la pedata dovrà essere accessibile nel tempo anche con macchine operatrici ed avere quindi larghezza minima di 4 m.; l'alzata dovrà avere inclinazione non superiore a 70° ed altezza della medesima entità dell'altezza della vegetazione arborea indigena allungante su aree rocciose, in modo tale da consentirne il mascheramento con cortine vegetali, qualora sia di questo tipo il recupero ambientale finale;
6. nel caso di scavo in zone sciolte (e cioè negativamente sensibili all'azione delle acque meteoriche), premesso il conseguimento della stabilità di cui alle norme 1 e 2, fronti di scavo residue dovranno essere piane o comunque prive di spigoli vivi, che sono facilmente disaggregabili dall'azione degli agenti atmosferici e climatici;
7. in ogni caso, si dovrà prevedere di spezzare la continuità di gradoni e superfici, qualora ciò risulti utile per un migliore inserimento ambientale, in quelle zone caratterizzate da discontinuità superficiali;
8. in ogni caso, nelle aree destinate a pascolo la pendenza della alzata dei gradoni o delle fronti piane residue dovrà essere compatibile con la sicurezza degli animali pascolanti e comunque con la stabilità del terreno agrario da riportare;
9. nel caso in cui gli scavi debbano interessare falde acquifere sotterranee, dovranno essere assunte tutte le cautele necessarie per salvaguardare gli interessi di altre utenze delle falde;

in presenza di rocce sciolte e con lo scavo sotto falde è prescritto che:

- il ciglio dell'escavazione si mantenga ad una distanza minima non inferiore a m. 10 dai confini di proprietà;
- in fase di recupero ambientale, al piede della scarpata fuori acqua venga realizzata anche con materiale sciolto una banchina stabile di sicurezza avente larghezza minima di 2 metri.

In tal caso poi le zone ove si esplicitano le azioni di abbattimento e di scavo a fondo fossa dovranno sempre essere tenute ad una distanza minima (salvo aumento di tale distanza per più gravi motivi di stabilità) dal ciglio dello scavo pari alla profondità del fondo fossa rispetto al ciglio (art. 891 c.c.).

## **ART. 25**

### NORME PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

#### **25.1 Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente**

**25.1.1** Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77, così come modifica dalla L.R. 50/80, nelle porzioni di territorio soggette al vincolo idrogeologico ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 20/12/1923 n. 3267, è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della G.R., secondo le procedure e le modalità di cui alla L.R. 12/8/1981 n. 27 ("Norme inerenti alle modificazioni del suolo in terreni sottoposti al vincolo idrogeologico").

**25.1.2** Il territorio comunale soggetto a specifica tutela del suolo a fini idrogeologici e delle stabilità, è suddiviso nelle seguenti zone:

- a) – zone in frana, alluvionabili *come indicato dal P.A.I.*, con elevata pendenza ed a stabilità fortemente incerta, zone boscate ad alto fusto o a bosco ceduo pregiato;
- b) – zone potenzialmente dissestabili per cui sussistono motivi di allarme o elevata propensione o caratteristiche geotecniche scadenti e altro grado di rischio idrogeologico;
- c) – zone mediante stabili che presentano limitati elementi penalizzanti ai fini edificatori;
- d) - zone che non presentano apparenti problemi dal punto di vista geologico e geotecnica.

**25.1.3** Tradotta in classi di edificabilità questa zonizzazione equivale a:

- a) – terreni non edificabili per instabilità ed elevati costi di sistemazione idrogeologica, di consolidamento dei versanti o perché nell'alveo di piena dei corsi d'acqua;
- b) – terreni edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici che prescrivono le necessarie opere di sistemazione idrogeologica e di contenimento, le caratteristiche delle fondazioni e gli eventuali consolidamenti dei versanti circostanti;
- c) – terreni in posizione apparentemente poco sfavorevole edificabili con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione; all'interno di essi ogni nuova opera d'arte impegnativa deve necessariamente essere preceduta da adeguate verifiche di stabilità e fattibilità;
- d) – terreni edificabili con normali tecniche costruttive.

**25.1.4** Per le aree di cui ai punti b) e c):

- 1) – per il rilascio della concessione edilizia il richiedente deve produrre dichiarazioni nelle quali uno o più professionisti abilitati in materia certifichino, a seguito di indagini

geognostiche e geotecniche, in relazione al progetto delle strutture relative all'edificio ed alla sistemazione del terreno, il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza;

- 2) – detta dichiarazione, composta di una parte analitica ed una sintetica, dovrà includere un rilievo geologico-geomorfologico di campagna a scala operativa (1:1000 o 1:500) e relazione in cui si definiscono:
- le caratteristiche delle formazioni geologiche e la tendenza di comportamento sul piano geologico-tecnico;
  - le giaciture delle formazioni e del loro insieme e le loro condizioni di equilibrio in relazione agli interventi previsti;
  - la valutazione qualitativa e quantitativa della copertura dei materiali incoerenti in piano o in pendio e la verifica delle loro condizioni di equilibrio;
  - le caratteristiche idrogeologiche con individuazione delle falde, dei reticoli di drenaggio superficiali e profondi.

**25.1.5** Per le aree di cui al punto d):

- 1) relazione illustrativa dei carichi trasmessi dalla struttura al terreno di fondazione e giustificativa del carico massimo assunto ammissibile.

**25.1.6** Le suddette informazioni richieste saranno risultato esclusivo di indagini geognostiche preliminari specifiche, quali sondaggi con carotaggio continuo, pozzetti di esplorazione, prove penetrometriche, prove di carico su piastra e analisi di laboratorio.

**25.1.7** Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico possono essere realizzate, su autorizzazioni del Presidente della Giunta Regionale, le opere di interesse pubblico indicate dall'art. 31 della L.R. 56/77 così come modificate dalla Legge Regionale 50/80.

**25.1.8** Nelle aree di cui al primo comma il progetto di ogni nuova costruzione ammessa dalla normativa vigente, di bonifica e di riassetto idrogeologico, di coltivazione o apertura di cava, di variazione notevole dell'attuale assetto agricolo forestale, dovrà essere corredato dalla seguente documentazione tecnica:

- a) planimetria della zona interessata;
- b) relazione geologica;
- c) relazione geotecnica ed eventuale progetto tecnico di sistemazione.

**25.1.9** La planimetria dovrà fornire una corretta rappresentazione topografica della conformazione dei terreni nell'area di interesse: per la zona dei lavori sarà redatta in scala 1:100 – 1:200 con curve di livello che rispettino gli usuali rapporti tra denominazione della scala ed equidistanza, nel caso di aree dissestate detta planimetria dovrà costituire uno stralcio di dettaglio di una rappresentazione (a scala 1:500 / 1:1000) estesa per almeno 100 mt. oltre i limiti della zona in dissesto. La relazione geologica che sarà corredata da allegati e carte illustrative dell'area dovrà tra l'altro evidenziare: la natura delle rocce con indicazioni tecniche circa il grado di alterazione; le caratteristiche geostrutturali più importanti dal punto di vista applicativo e per le condizioni statiche delle strutture da realizzare; la natura dei terreni di copertura con indicazioni circa la potenza e l'estensione areale; il regime e le caratteristiche delle acque superficiali e sotterranee; le caratteristiche geomorfologiche della zona, evidenziano in particolare alvei, solchi erosivi, cigli di scarpate naturali, eventuali tracce di fenomeni franosi.

**25.1.10** Sarà anche opportuno descrivere le condizioni vegetazionali presenti con specifico interesse in: colture agricole, cotica erbosa, bosco e sottobosco.

**25.1.11** La relazione geotecnica sarà predisposta in modo da quantificare i dati geologico-tecnici forniti dalla relazione geologica.

**25.1.12** In particolare, i terreni interessanti dovranno essere identificati nell'ambito delle classifiche geotecniche, in base ad adeguati mezzi di indagine.

**25.1.13** Particolare cura dovrà essere data alla individuazione del regime e delle caratteristiche delle acque superficiali e sotterranee, con indicazioni di massima delle prevedibili caratteristiche di permeabilità dei terreni: saranno riportate in forma sintetica eventuali informazioni su deformazioni o cedimenti di punti significativi intorno alla zona.

**25.1.14** Il progetto tecnico esecutivo riguarderà eventuali opere di stabilizzazione che si stimano necessarie ai fini di garantire la stabilità dell'area a lungo termine.

**25.1.15** In base alle caratteristiche costruttive ed intrinseche del manufatto in progetto, oltre ai problemi specifici del manufatto stesso, saranno in particolare esaminate le questioni tecnologiche riguardanti eventuali interventi speciali di consolidamento del terreno.

**25.1.16** In tal caso dovrà essere riportato un dettagliato programma che anche a mezzo di prove tecnologiche eseguite in numero sufficiente, consenta di avere un controllo statistico della bontà dell'intervento.

**25.1.17** Presa visione degli elaborati di cui al punto precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere, in relazione alle caratteristiche dei dati e delle conoscenze già a disposizione sulla natura dei terreni, l'esecuzione di uno specifico programma di indagini geotecniche comprendenti tra l'altro:

- sondaggi con prelievo di campioni (rimaneggiati e/o indisturbati);
- prove in sito per la determinazione delle proprietà meccaniche (prove penetrometriche, prove scissometriche, etc.);
- rilievi e misure della pressione neutra nei terreni e delle falde sotterranee, determinazione della trasmissività dei terreni;
- prove di laboratorio su campioni dei terreni per la determinazione delle proprietà fisiche e meccaniche.

**25.1.18** Secondo l'importanza dell'opera ed alla luce delle caratteristiche della zona in esame, dovrà essere predisposto un programma di controllo in corso d'opera stabilendo:

- la raccolta dei dati circa le caratteristiche geotecniche dei terreni attraversati;
- il rilevamento delle deformazioni, dei cedimenti, e degli spostamenti di punti significativi intorno alla zona dei lavori, oppure sulle strutture in fase di costruzione;
- la misura delle variazioni delle pressioni neutre nel terreno in funzione del tempo.

**25.1.19** Le diverse fasi dello studio saranno condotte a cura di tecnici qualificati o studi professionali:

- per la planimetria, geometri, ingegneri, studi di rilevamento topografico;
- per la relazione geologica, geologi e studi geologici;
- per la relazione geotecnica, ingegneri e geologi con specifica competenza nel campo geotecnica, studi geotecnica;

- per il progetto tecnico esecutivo, ingegneri e studi di ingegneria.

**25.1.20** L'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto conto anche risultati delle eventuali indagini geotecniche eseguite, deciderà con motivato parere, se, dal punto di vista geologico-geoapplicativa, si debba concedere o negare la concessione edilizia secondo il progetto presentato.

**25.1.21** In caso positivo potranno essere impartite disposizioni operative e progettuali di dettaglio ai fini idrogeologici, di cui si controllerà l'esecuzione a lavori ultimati.

**25.1.22** Su tutto il territorio, oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dagli inquinamenti, nonché dalle leggi sulla caccia e sulla pesca non è ammesso:

- a) – aprire cave al di fuori degli ambiti a ciò specificatamente riservati;
- b) – eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini e colture specializzate in pendio autorimesse, interrati e scantinati, ecc. senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnica stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali opere di sostegno, riscaldamento, costruzione, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub superficiali.
- c) - costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente del lato controripa (in particolare senza barbacani e dreno ghiaioso artificiale) e comunque di altezza superiore a m. 2.
- d) – modificare il regime ideologico dei rivi, in particolare; restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura, modificare l'assetto del letto mediante discariche di deflusso delle acque, deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi;
- e) – addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;
- f) – intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- g) – effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo e disporre nel sottosuolo acque di ogni provenienza;
- h) – impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bituminati o cementizi, ecc. senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane;
- i) – costituire discariche e riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto;
- j) – esercitare al di fuori delle sedi proprie e degli spazi riservati le attività sportive praticate con mezzo fuoristrada e con altri veicoli a motore;
- k) – alterare le condizioni naturali di vita degli animali, esclusa la lotta alle specie infestanti o gravemente nocive;
- l) – asportare rocce, reperti speleologici e paleontologi, salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica.

**25.1.23** Nelle aree interessate dalla Indagine Geognostica su aree di espansione allegata al Piano – il rilascio delle concessioni sarà subordinato in ogni caso al rispetto delle indicazioni e delle eventuali prescrizioni previste in detta relazione.

**25.1.24** *Per tutti gli interventi edilizi ammessi sul territorio comunale, dovrà essere verificata la compatibilità con le norme dettate dalla Relazione Geologica, avente carattere prescrittivo.*

## **25.2 Tutela dell'ecologia vegetale.**

- 25.2.1** Ai fini di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, su tutto il territorio, sono vietati i disboscamenti, i dissodamenti e la perturbazione dell'idrografia minore e le irrazionali variazioni delle colture.
- 25.2.2** Per l'attuale superficie boscata del territorio, con particolare riferimento alle parti incluse in area di salvaguardia ambientale AC, si pone l'obiettivo di un miglioramento delle associazioni forestali spontaneamente presenti.
- 25.2.3** Al fine di migliorare la struttura chimico-meccanica del suolo e mantenere l'assetto statico dei pendii, per i terreni con evoluzione pedogenetica profonda e più fertili si dovrà pertanto provvedere alla progressiva conversione e riclassazione del ceduo in fustaia, mentre per quelli più superficiali saranno adeguati il semplice recupero e la stabilizzazione del ceduo attuale.
- 25.2.4** Per l'infoltimento o la formazione dei boschi il popolamento deve essere attuato mediante impiego di latifoglie e conifere autoctone spontaneamente presenti nelle associazioni forestali, con l'esclusione delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia L., Ailanthus glandulosa L., ecc.).
- 25.2.5** In tutto il territorio, ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77, è vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico, e cioè aventi a petto d'uomo diametro non inferiore a cm 20 con l'esclusione degli individui deperenti, dalle specie infestanti e delle essenze da frutto. Analogamente sono tutelate le alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale dei parchi delle ville; qualora si debba procedere all'abbattimento degli individui deperenti si deve procedere alla loro sostituzione.

## **25.3 Tutela delle acque.**

- 25.3.1** Le acque meteoriche raccolte da gronde o canalizzazioni debbono essere recapitate direttamente nella fognatura comunale, bianca o mista, ove esistente ed idonea, oppure addotte con una canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua, dotando la immissione nello stesso di un opportuno dissipatore di energia.
- 25.3.2** Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e quelle di rifiuto degli insediamenti produttivi devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 319/76; e succ. mod.
- 25.3.3** Nell'eventualità in cui si riconosca impossibile per circostanze giudicate ammissibili esclusivamente dall'Amministrazione, addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse saranno trattate in un idoneo impianto di depurazione. A tal fine l'Amministrazione promuoverà la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un sufficiente vasto bacino di utenza. Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita, trattate nel rispetto della L. 319 10/5/1976 e della normativa integrativa regionale in esecuzione della precitata legge, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.
- 25.3.4** Solo nel caso di interventi riguardanti edifici adibiti ad uso civile, così come definito dall'articolo 1 quater della L. 319/76 e succ. mod., situati negli ambiti a destinazione agricola, siano essi a ciò specificamente destinati o adibiti ad usi extra-agricoli, di cui all'art. 23, sono ammessi gli impianti singoli di smaltimento sul suolo o in sottosuolo quali: pozzi neri (solo nei

casi di abitazioni con dotazione idrica non superiore a 30/40 L. giornalieri procapite), vasche settiche di tipo IMHOFF e pozzi perdenti (solo aree in cui le analisi geoidrologiche lo consentano).

**25.3.5** Nel caso in cui un canale di fognatura nera privata debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su di una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il Comune o il Consiglio si avvarrà della facoltà concessa dall'art. 1 e seguenti della legge 3 gennaio 1978, n. 1, in base alla quale l'approvazione dei progetti di opere pubbliche equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere stesse, e procederà alla occupazione d'urgenza e all'esproprio dell'area interessata dal passaggio della canalizzazione, o in alternativa, alla costituzione gratuita e perpetua di servitù di passaggio della fognatura nera.

## **ART. 26**

### **NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI: INDIVIDUAZIONE CLASSIFICAZIONE E SALVAGUARDIA**

- 1** Fermi restando i vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 le tavole di P.R.G., ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 individuano i beni culturali ambientali, e cioè gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse storico-artistico, oltre che le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale, per cui sono ammissibili i soli interventi di restauro e risanamento conservativo.
- 2** Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto di valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.
- 3** Il rilascio della concessione o autorizzazione, o l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi relativi alle aree ed agli immobili, definiti, così come specificato al 1° comma, di interesse storico-artistico, è subordinato al parere della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, come previsto dall'art. 91 bis della L.R. 56/77.
- 4** Per quanto attiene i beni culturali, come prima accennato, essi sono stati individuati come da successivo elenco, il cui numero corrisponde al riferimento riportato in cartografia sulla tavola dei beni culturali: B5
  - 1) Chiesa Parrocchiale della Natività di Maria in Borgo Sottano;
  - 2) Cappella S. Antonio in Borgo Sottano;
  - 3) Cappella S. Bernardo in Borgo Sottano;
  - 4) Cappella S. Grato in Borgo Sottano;
  - 5) Cappella S. Maurizio in Borgo Sottano;
  - 6) Chiesa Parrocchiale in Frazione S. Giuseppe;
  - 7) Casa in Via Langhe Prop. Tomatis Pietro (ex Comm. Giov. Battista Rajneri) detto anche Castello.
  - 8) Cappella in Fraz. Carmine;
  - 9) Cappella in Fraz. Carmine S. Rocco;
  - 10) Chiesa Parrocchiale in Fraz. Carmine;

- 11) Municipio;
- 12) Cascina Merlo;
- 13) Casa Tannini;
- 14) Albero di alto fusto.

- 5** *All'interno degli Addensamenti A1, così come individuati dal PRGC, possono essere promossi Progetti di Qualificazione Urbana, ai sensi dell'art.18 della D.C.R. n. 563/13414, all'interno dei quali possono essere disposti particolari divieti di determinate merceologie, in quanto in grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali.*
- 6** *All'interno degli addensamenti A1 Il Regolamento Edilizio ed i suoi allegati forniscono specifici indirizzi per l'arredo urbano, per la sistemazione dei fronti commerciali, per l'organizzazione edilizia degli spazi espositivi sul fronte strada, per l'utilizzo di materiali di finitura, per la definizione delle tipologie di insegne pubblicitarie e per l'esclusione di elementi in contrasto con i caratteri tipici dell'architettura locale.*
- 7** *All'interno degli addensamenti A1 il Regolamento Edilizio ed i suoi allegati stabiliscono norme per la limitazione all'esercizio delle attività commerciali in prossimità dei beni culturali e ambientali".*

## **ART. 27**

### **NORME PER LE ZONE DI RECUPERO**

- 1** Il piano individua come zone di recupero, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 e sogg. L. 457/78, le parti di territorio individuate nelle tavole di P.R.G. come ambiti di tipo A di cui all'art. 9 precedente.

## **ART. 28**

### **NORME PER L'UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO E PER LA REALIZZAZIONE DI BASSI FABBRICATI.**

- 1** In tutto il territorio comunale l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificativi è soggetto, oltre alle disposizioni generali e specifiche sulle modalità, tipi di intervento e destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo negli articoli precedenti, alle seguenti disposizioni:
- a) – la superficie utile realizzata entro terra non può essere superiore a quella realizzata fuori terra;
  - b) – l'ingombro planimetrico del sottosuolo utilizzato non può essere superiore al 70% della superficie fondiaria. Maggiori percentuali sono ammissibili solo nel caso di strumenti urbanistici esecutivi, o di interventi su edifici esistenti non dotati degli appositi spazi per il parcheggio privato;
  - c) – l'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e di sosta, a verde o a campi da gioco;

d) – le costruzioni sotterranee sono soggette a concessione singola; non di computano nel volume edificabile solo le costruzioni sotterranee o emergenti non oltre m. 1.20 dall'estradosso dal piano del terreno a sistemazione avvenuta.

**2** In tutto il territorio comunale i bassi fabbricati e le strutture ad essi assimilabili (essiccatori di granturco, ecc.) sono soggetti, oltre alle disposizioni generali e specifiche sulle modalità, tipi di intervento e relativi parametri, destinazione d'uso fissate per ogni ambito normativo negli articoli precedenti, alle seguenti condizioni:

**2.1** possono essere realizzati con concessione singola su lotti a tutt'oggi edificati o da edificare senza strumento urbanistico esecutivo; in tal caso:

- a) possono essere elevati a confine, previa stipula di convenzione tra le proprietà contigue;
- b) se non costruiti a confine debbono rispettare a questi una distanza di mt. 5,00;
- c) non debbono superare in altezza, all'estradosso della copertura, mt. 2,70;
- d) se staccati dal fabbricato principale debbono distare da questo almeno mt. 6,00 se dotati di accesso prospettante sul fabbricato, e, in ogni caso almeno mt. 3,00; non sono comunque tenuti al rispetto di quanto prescritto all'art. 12.3;
- e) debbono avere copertura piana. Eventuali coperture inclinate sono ammesse solo ai fini dell'inserimento ambientale, nel qual caso l'altezza massima al colmo dovrà essere contenuta entro mt. 3,50;
- f) debbono essere, se destinati ad autorimesse private, nella misura di 1 box per ogni alloggio e debbono rispettare le norme di cui al D.M. 20/12/1981;
- g) possono coprire al massimo il 15% dell'area del lotto al netto delle altre superfici coperte; in caso di costruzione su lotti su cui preesistano bassi fabbricati, la superficie di questi deve essere dedotta dall'area disponibile;

**2.2** debbono esser realizzati contestualmente agli edifici principali secondo un'organica previsione, su lotti soggetti a formazione di strumento urbanistico esecutivo.

**3** In ogni caso le costruzioni di cui ai commi precedenti debbono rispettare le disposizioni relative agli allineamenti ed ai distacchi dalle strade fissate al precedente art. 12.1 – 12.2 – 12.3.

## **TITOLO V**

### **ART. 29**

#### **DEROGHE**

- 1** Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, così come definito dalla C.M. LL.PP. 3210/67, è consentito il ricorso alla deroga, nei termini e con le procedure fissate dall'art. 41 quater della L. 1150/42 e succ. mod., fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati, confrontanze e distanze dai confini.

### **ART. 30**

#### **REVOCHE E SOSPENSIONI**

- 1** L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta, ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42 e succ. mod., la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni in contrasto con le disposizioni del P.R.G. stesso salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
- 2** Sono fatti salvi gli interventi inseriti nel P.P.A. già vigenti.
- 3** Si richiama la potestà del Comune, ai sensi della L. 1902/52 di presentare all'autorità regionale richiesta di provvedimenti sospensivi di quei lavori precedentemente assentiti che possono, se completati, rendere più onerosa l'attuazione del P.R.G.
- 4** L'entrata in vigore del P.R.G. comporta simultaneamente la decadenza delle norme dei Regolamenti Comunali eventualmente in contrasto con essi; il Comune provvede all'aggiornamento e alle modifiche di tali Regolamenti in coerenza con il P.R.G.

## *Appendice normativa sul commercio da Variante Parziale n. 13*

### **ART. 1**

I contenuti della VARIANTE 13 Parziale del Comune di Magliano Alpi, al P.R.G.C. vigente, assunti ai sensi della L.R. 41 del 29/07/1997 e riguardante la modifica degli art. 17,40 e 77 della L.R. 56/77, in ordine alle varianti Parziali art. 1 punto 7, sono inerenti oltre che all'adeguamento obbligatorio del PRGC vigente ai contenuti del D. L.vo 114/98 ed alle circolari D.C.R. 29.10.1999 n°563-13414 come modificata dalla D.C.R. 24.03.2006 n° 59.10831, il recepimento di alcune attività produttive già esistenti e normate all'art. 20 comma 7 lettera a) delle N.di A. vigenti. .

Compongono la Variante 13 Parziale, del Comune di Magliano Alpi, i seguenti elaborati:

1) Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione e schede normative, che integrano o sostituiscono quelli del P.R.G.C. vigente.

2) TAVOLE:

Tav. D3 e D4 Progetto "Le aree urbanizzate ed urbanizzande" in scala 1-2000  
Tav. F1 in scala 1-5000 Di programmazione Urbanistico- Commerciale,  
che integrano o sostituiscono le tavole del PRGC vigente.

3) Allegati:

Congruià acustica delle scelte di piano introdotte con la variante parziale n°13

### **ART. 2**

1- Per commercio al dettaglio in sede fissa si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in aree private in sede fissa direttamente al consumatore finale, nel rispetto dei requisiti per l'esercizio dell'attività di cui all'art. 5 del D.L.vo 114/98.

2- L'esercizio dell'attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.L.vo 114/98 della L.R. 28/99 e s.m.i. della DCR 24.03.06 n° 59.10831, di seguito denominata " indirizzi e criteri regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai Criteri ed alle Norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

3- Il PRGC individua cartograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento

commerciale:

**A1** : addensamento storico rilevante, ubicato nel Capoluogo (Roà Piana) e comprendente la zona centrale dell'abitato Ambito Aa3 (aree aventi carattere storico- artistico e ambientale) e parte dell'ambito Ab4 (aree aventi valore ambientale o documentario).

**L1** : anche se non individuate cartograficamente , è consentito il riconoscimento, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali, di localizzazioni urbane L1 nelle aree esistenti o previste totalmente intercluse nel tessuto residenziale ed altre aree, ove è ammessa la destinazione d'uso commerciale, mediante l'applicazione di tutti i parametri di riconoscimento previsti dagli indirizzi Regionali senza alcuna possibilità di deroga, come previsto dall'art. 14. comma 3 dei citati "Indirizzi Regionali".

La localizzazione andrà individuata mediante la perimetrazione dell'area di pertinenza.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata.

4- Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il PRGC prevede la destinazione commerciale .

5- La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata ( mobilifici,concessionarie auto, caravan, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie spositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D. L.vo 114/98. Si richiama in ogni caso l'art. 5, comma 6 degli indirizzi e criteri regionali.

6- Le variazioni della superficie di vendita definite " fisiologiche" dell'art. 15, comma 9 , degli indirizzi regionali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico- edilizie vigenti per ciascuna area di PRGC; per tali variazioni non è richiesto il ricalco e l'adeguamento al fabbisogno delle aree a servizi di cui ai commi che seguono. Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai criteri per le Medie strutture di vendita approvate dal comune. In caso di ampliamento di un esercizio commerciale diverso da quello fisiologico la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

7.1- Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "indirizzi e criteri regionali" e al comma 6 precedente, 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 (intendendosi tale tutta la superficie destinata ad attività commerciale comprensiva degli spazi di vendita, esposizione, magazzini, uffici, servizi ecc.) 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° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 3 s.m.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. In alternativa alla monetizzazione, ove è ammessa, è sempre possibile la dismissione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per servizi. La manutenzione delle aree asservite resterà a carico dell'esercente l'attività commerciale e l'asservimento cesserà con il cessare dell'attività stessa.

7.2- Nella zona di insediamento commerciale di tipo A1 è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a 250 mq. ; per superfici maggiori è prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio, ammettendosi la monetizzazione delle aree a verde pubblico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale. Ove è prevista la dismissione o l'asservimento delle aree , per esercizi con superficie di vendita superiore alla soglia stabilita, si intende che l'obbligo si riferisce all'intero esercizio commerciale e non solo per la superficie eccedente la soglia considerata. I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di iniziativa pubblica.

8- 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. L.vo 114/98 purchè la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

9- Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di Pavimento compresa tra 4000 e 8000 mq. e per superfici superiori ad 8000 mq. si richiamano i commi 8,9 e seguenti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i..

10- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e secondo le finalità indicate all'art. 6, comma 3 lettera c del D. L.vo 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 PRGC oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del PRGC 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.

11- Si richiama il rispetto degli art. 23-25-26-27-28 della DCR 59-10831 del 24.03.2006.

12- Per quanto non espressamente indicato nei presenti Criteri, si applicano gli "Indirizzi e Criteri Regionali" di cui alla DCR 59-10831 del 24.03.2006, la L.R. 28/99, il D. L.vo 114/98 e la L.R. 56/77 e s.m.i..

TABELLA 6

TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-2500	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (2)	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti

A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate

L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:

(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella

(2) Fino a mq. 2.500 di vendita