

**REGIONE PIEMONTE**

**COMUNE DI VIOLA**

**VARIANTE AL P.R.G.C.**

**VARIANTE PARZIALE N° 7**

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

**PROGETTO DEFINITIVO**

elaborato:

**NORME DI ATTUAZIONE  
- TESTO INTEGRATO -**

committente:

**COMUNE DI VIOLA**

inquadramento territoriale  
REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO  
A.S.L. CN1

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista  
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

**Data**

UNIONE MONTANA DELLE  
VALLI MONGIA E CEVETTA  
LANGA CEBANA-ALTA  
VALLE BORMIDA

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
	Progetto preliminare				
	Controdeduzioni				
	Progetto definitivo				

## INDICE

### TITOLO I – GENERALITÀ

- art. 1.1 - Elaborati costituenti il P.R.G.
- art. 1.2 - Applicazione e validità del P.R.G.
- art. 1.3 - Deroghe alle presenti norme
- art. 1.4 - Validità del P.R.G.
- art. 1.5 - Adeguamento al P.R.G. di opere di edifici esistenti
- art. 1.6 - Titoli abilitativi-rilasciati contrastanti con le previsioni del P.R.G.
- art. 1.7 - Contenuti del P.R.G.
- art. 1.8 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.
- art. 1.9 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie
- art. 1.10 - Registrazione delle superfici di cui sono stati utilizzati gli indici urbanistici

### TITOLO II - ZONIZZAZIONE

- art. 2.1 - Generalità
- art. 2.2 - Zone di recupero
- art. 2.3 - Aree a prevalente destinazione residenziale
- art. 2.3.BIS - CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO
- art. 2.3.1- Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
- art. 2.3.2 - Aree residenziali a ristrutturazione urbanistica
- art. 2.3.3 - Aree residenziali di completamento
- art. 2.3.4 - Aree residenziali di nuovo impianto
- art. 2.4 - Aree a prevalente destinazione produttiva terziaria
- art. 2.4.1 - Aree terziarie esistenti confermate a destinazione ricettiva alberghiera (t.t.a.)
- art. 2.4.2 - Aree terziarie confermate a destinazioni d'uso mista direzionale-commerciale-ricreativa-ricettiva e residenziale turistica (td+r)
- art. 2.4.3 - Aree terziarie di riordino e completamento a destinazione d'uso ricettiva alberghiera (t.t.a.) e artigianale (t.a.)
- art. 2.4.3 bis Aree di riordino e completamento a destinazione d'uso ricettivo alberghiera (t.t.a.) e residenziale turistico e direzione turistico (t.d.)

- art. 2.4.4 - Aree terziarie di nuovo impianto a destinazione prevalentemente artigianale e commerciale e alberghiera (t.a.+t.c.+t.t.a.)
- art. 2.4.5 - Aree terziarie di riordino e completamento a destinazione d'uso terziaria ricettiva-campeggi ( t.t.c. )
- art. 2.5 - Zona a prevalente funzione produttiva agricola
- art. 2.5.1 - Aree agricole di tutela paesaggistico ambientale
- art. 2.5.2 - Aree agricole di rispetto all'abitato
- art. 2.5.3 - Aree dei nuclei rurali
- art. 2.5.4 - Aree agricole della campagna-parco a vocazione ricreativa-sportiva
- art. 2.5.5 - Soggetti titolari di concessione
- art. 2.5.6 - Modi di attuazione del P.R.G. nelle zone produttive agricole e verifiche delle risposdenze degli interventi alla finalità del P.R.G. nelle zone produttive agricole
- art. 2.5.7 - Costruzione di fabbricati e di manufatti agricoli
- art. 2.5.8 - Interventi sul patrimonio edilizio agricolo occupato
- art. 2.5.9 - Interventi sul patrimonio edilizio abbandonato o non più utilizzato in zona agricola
- art. 2.5.10 - Interventi sul patrimonio edilizio extragricolo in zona agricola
- art. 2.5.11 - Applicazione dei parametri edilizi urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola
- art. 2.5.12 - Costruzione di abitazione agricola
- art. 2.5.13 - Costruzione di fabbricati di servizio
- art. 2.5.14 - Definizione di allevamento aziendale
- art. 2.5.15 - Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti
- art. 2.5.16 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini-equini di tipo aziendale
- art. 2.5.17 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici suinicoli di tipo aziendale
- art. 2.5.18 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici minori di tipo aziendale
- art. 2.5.19 - Costruzione di edifici per allevamenti suinicoli industriali
- art. 2.5.20 - Costruzione di edifici per allevamenti suinicoli industriali di bovini, equini e capi minori
- art. 2.5.21 - Costruzione per impianti produttivi e tecnici
- art. 2.5.22 - Costruzione di fabbricati di custodia
- art. 2.5.23 - Costruzione di vasche e lagoni
- art, 2.5.24 - Costruzione di serre industriali

- art. 2.5.25 - Costruzione di bacini artificiali
- art. 2.5.26 - Certificato di agibilità per gli allevamenti industriali
- art. 2.6 - Zone pubbliche di interesse generale
- art. 2.6.1 - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale
- art. 2.6.2 - Aree per attrezzature e servizi di interesse generale
- art. 2.6.3 - Aree per attrezzature ed impianti speciali
- art. 2.6.4 - Aree destinate alla mobilità

### TITOLO III - TIPI E MODI DI INTERVENTO

- art.3.1 - Criteri generali
- art.3.2 - Manutenzione ordinaria
- art.3.3 - Manutenzione straordinaria
- art.3.4 - Restauro
- art.3.5 - Risanamento conservativo
- art.3.6 - Ristrutturazione
- art.3.7 - Recupero e risanamento delle aree libere
- art.3.8 - Ristrutturazione urbanistica
- art.3.9 - Nuova edificazione
- art.3.10 - Interventi sul suolo
- art.3.11 - Demolizione senza ricostruzione
- art. 3.12 - Criteri di intervento per i nuclei di valore ambientale ed i beni culturali isolati
- art.3.13 - Modi di intervento
- art. 3.14 - Qualificazione energetico-ambientale degli edifici
- art. 3.15 - Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali
- art. 3.16 - Prevenzione dell'impatto acustico**

### TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- art. 4.1 - Indici urbanistici
- art. 4.2 - Indici edilizi
- art. 4.3 - Applicazione degli indici
- art. 4.4 - Parcheggi inerenti le costruzioni
- art. 4.5 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona
- art. 4.6 - Distanze minime tra i fabbricati

- art. 4.7 - Distanze minime dalle strade
- art. 4.8 - Autorimesse per edifici esistenti

#### TITOLO V - RISPETTI E VINCOLI

- art. 5.1 - Rispetto alla viabilità
- art. 5.2 - Rispetto cimiteriale
- art. 5.3 - Vincolo di attenzione geomorfologica (E1)
- art. 5.4 - Vincolo di difesa geomorfologica (E2)
- art. 5.5 - Vincolo di difesa forestale
- art. 5.6 - Vincolo di difesa alle zone d'acqua
- art. 5.7 - Vincolo di tutela geomorfologica (E3)
- art. 5.8 - Rispetto alle opere di presa
- art. 5.9 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche
- art. 5.10 - Rispetto alle condotte idriche principali o dai collettori principali
- art. 5.11 - Difesa idrogeologica

## TITOLO I – GENERALITA'

### ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

**Art. 1.1.**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Viola, redatto ai sensi della legge 17 agosto 1941, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della legge regionale 5 dicembre 1977, n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, è costituito dai seguenti elaborati:

1.1.a

#### STATO DI FATTO

Tav. 1	- infrastrutture a rete	1:5.000
Tav. 2	- caratteristiche geomorfologiche	1:5.000
Tav. 3	- uso del suolo	1:5.000
Tav. 4	- previsioni esistenti dei P.R.G., vigenti o adottati	1:25.000

#### PROGETTO

Tav. 5	- zonizzazione progetto	1:5.000
Tav. 6	- zonizzazione progetto	1:2.000
Tav. 7	- zonizzazione progetto	1:2.000
Tav. 8	- vincoli territoriali	1:2.000
Tav. 9	- vincoli territoriali	1:2.000
Tav. 10	- tipi di intervento nei nuclei di valore ambientale	1:1.000
Tav. 11	- tipi di intervento nei nuclei di valore ambientale	1:1.000

Relazione illustrativa

Norme di attuazione

In caso di contrasto tra le prescrizioni contenute in elaborati grafici aventi diverso rapporto di rappresentazione, hanno valore quelle contenute in elaborati aventi più grande rapporto di rappresentazione.

A seguito dell'approvazione del Progetto Definitivo della Variante

1.1.b

Parziale n° 1 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione;
- Tav. 5/V1 Zonizzazione Progetto 1:5.000
- Tav. 6/V1 Zonizzazione Progetto 1:2.000
- Tav. 7/V1 Zonizzazione Progetto 1:2.000
- Tav. 10/V1 Tipi di Intervento nei Nuclei di Valore Ambientale 1:1.000.

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 2 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati: 1.1.c

- Relazione Illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione;

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 3 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati: 1.1.d

- Relazione Illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione;
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 3;
- Tav. 6/V3 Zonizzazione Progetto 1:2000.

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 4 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati: 1.1.e

- Relazione Illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione;
- Tav. 6/V4 Zonizzazione Progetto 1:2000.

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 5 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati: 1.1.f

- Relazione Illustrativa;
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Norme di Attuazione – testo integrato;
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 5;
- Tav. 6/V5 Zonizzazione Progetto 1:2000;
- Tav. 7/V5 Zonizzazione Progetto 1:2000;
- Tav. 10/V5 Tipi di Intervento nei Nuclei di Valore Ambientale 1:1000;
- Tav. 11/V5 Tipi di Intervento nei Nuclei di Valore Ambientale 1:1000.

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 6 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

1.1.g

- Relazione Illustrativa;
- Documento Tecnico di Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Norme di Attuazione – testo integrato;
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 6;
- Relazione geologico-tecnica
- Tav. 5/V6 Zonizzazione Territorio Comunale 1:5.000
- Tav. 6/V6 Zonizzazione Progetto -Capoluogo-Fraz.Castello-Bricco 1:2000;
- Tav. 7/V6 Zonizzazione Progetto ( St. Grèè ) 1:2000;

**A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 7 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:**

**1.1.h**

- **Relazione Illustrativa;**
- **Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al Progetto Preliminare e contestuale verifica preventiva della V.A.S.**
- **Documento Tecnico di Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.**
- **Norme di Attuazione – testo integrato;**
- **Relazione di compatibilità acustica ;**
- **Tav.5/V6 Zonizzazione Territorio Comunale 1:5.000**
- **Tav.6/V7 Zonizzazione Progetto -Capoluogo -Fraz. Castello-Bricco 1:2.000**
- **Tav. 7/V7 Zonizzazione Progetto ( St. Grèè ) 1:2000;**



## **APPLICAZIONE E VALIDITÀ DEL P.R.G.**

### **Art. 1.2**

In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente P.R.G. per un arco temporale decennale, ai sensi dell'art. 12, L.R. 56/77 e successive modificazioni.

1.2.a

**DEROGHE ALLE PRESENTI NORME**

**Art. 1.3**

I poteri di deroga delle norme del PRGC sono esercitati dal Comune previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sono subordinati ai rispetto dei disposti dell'art.14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

1.3.a

Ogni deroga non compresa tra le sopraddette costituisce variante al P.R.G.; per essa si procederà nei modi e termini di legge.

1.3.b

## **VALIDITÀ DEL P.R.G.**

### **Art. 1.4**

Dalla data di adozione del progetto preliminare del Piano Regolatore Generale e successivamente da quella relativa al P.R.G. definitivo si applicano le rispettive misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale 56/77.

1.4.a

Le prescrizioni del Piano Regolatore Generale sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

1.4.b

**ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI  
ESISTENTI**

**Art. 1.5**

Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad opere di manutenzione.

1.5.a

Procedure coattive possono essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

1.5.b

**CONCESSIONI RILASCIATE CONTRASTANTI CON LE  
PREVISIONI DEL P.R.G.**

**Art. 1.6**

Ai sensi dell'art. 21, comma 11, della legge 17 agosto 1942, n° 1150, l'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati al momento dell'adozione del presente P.R.G. e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

1.6.a

## **CONTENUTI DEL P.R.G.**

**Art. 1.7**

Il Piano Regolatore Generale disciplina, mediante prescrizioni generali e particolari, tutti gli immobili per quello che riguarda: 1.7.a

- a) la destinazione d'uso;
- b) i tipi di intervento;
- c) i modi di intervento.

Il P.R.G. individua inoltre le zone di recupero in base a quanto disposto dall'art. 27 della legge 457/78. 1.7.b

**PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL  
P.R.G.**

**Art. 1.8**

L'operatività nel tempo e nello spazio del Piano regolatore generale, nonché dei suoi strumenti urbanistici esecutivi è definita dai programmi poliennali di attuazione, qualora il Comune sia obbligato a dotarsene, meglio specificati per i contenuti, la formazione e la loro efficacia, agli artt. 33, 34, 35, 36, 37, 83, 84 della legge regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

1.8.a

Il P.P.A. può modificare senza che ciò costituisca variante, le seguenti indicazioni di Piano regolatore generale:

1.8.b

- a) le destinazioni d'uso all'interno delle aree destinate a pubblici servizi.
- b) le unità di intervento, individuandole anche ex-novo, qualora non lo abbia fatto il P.R.G.;
- c) per quel che riguarda i modi di intervento, il P.P.A. può individuare comparti di intervento a strumento urbanistico esecutivo anche dove il P.R.G. ammette l'intervento diretto.

## **TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **Art. 1.9**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. e dal relativo programma pluriennale di attuazione, quest'ultimo se obbligato a dotarsene, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/2001.

1.9.a



**REGISTRAZIONE DELLE SUPERFICI DI CUI SONO STATI UTILIZZATI GLI INDICI URBANISTICI**

**Art. 1.10**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, in cui vengono registrate, sulla base delle costruzioni realizzate, le superfici delle quali sono stati utilizzati gli indici volumetrici e planimetrici. 1.10.a

A tal fine all'atto della richiesta di titolo abilitativo, ciascun progettista deve rappresentare, a matita e con esatta grafia, su estratti delle suddette mappe, le opere progettate, e campire, con coloritura gialla leggera, le aree sulle quali sono stati utilizzati gli indici volumetrici e planimetrici relativi agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al primo comma. 1.10.b

All'atto del rilascio del titolo abilitativo, gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rosa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. 1.10.c

All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare del titolo abilitativo. Le mappe suddette hanno valore quale Registro delle superfici di cui sono stati utilizzati gli indici urbanistici. 1.10.d

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo. 1.10.e

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato ai disposti dell'art. 48 L.R. 56/77 e successive modificazioni. 1.10.f

## TITOLO II - ZONIZZAZIONE

### GENERALITÀ

#### Art. 2.1

Il territorio comunale si divide nelle seguenti zone urbanistiche meglio specificate agli articoli successivi: 2.1.a

- a) zona a prevalente destinazione residenziale
- b) zona a prevalente destinazione produttiva terziaria
- c) zone produttive agricole
- d) zone pubbliche e di interesse pubblico.

Gli insediamenti compresi in nuclei di valore ambientale comprendono le porzioni degli insediamenti urbani o rurali in cui risultino prevalenti gli interessi di conservazione delle caratteristiche e dei valori planivolumetrici degli edifici e delle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. 2.1.b

Tali insediamenti possono essere destinati oltre che alle funzioni pubbliche e d'interesse generale, alle funzioni residenziali ed alle attività terziarie nei modi e nelle forme previste ai successivi articoli relativi alle destinazioni d'uso prevalenti e unicamente nei limiti dei tipi di intervento ammissibili in base all'art. 24 della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. 50/80, appositamente individuati in cartografia di Piano Regolatore Generale. 2.1.c

Nel caso in cui gli insediamenti di cui al comma 2.1.b costituiscano parte integrante delle zone produttive agricole sarà ammessa e normata la permanenza di tale attività. 2.1.d

Il P.R.G. delimita gli immobili soggetti obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo e quelli per i quali è ammissibile l'intervento diretto. 2.1.e

## **ZONE DI RECUPERO**

### **Art. 2.2**

Il P.R.G. individua parti del territorio comunale in cui hanno vigore i fini e gli effetti della L. 457/78.

2.2.a

All'interno di dette zone possono essere formati Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

2.2.b

## **AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

### **Art. 2.3**

Le aree a prevalente destinazione residenziale si suddividono, per la valutazione della capacità insediativa e dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in:

2.3.a

- aree a capacità insediativa esaurita
- aree a ristrutturazione urbanistica
- aree di completamento
- aree di nuovo impianto

Nelle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale, fatte salve maggiori limitazioni poste in eventuali articolazioni per sub-aree, sono generalmente considerate compatibili le seguenti funzioni specifiche.

2.3.b

- terziario ricettivo, ricreativo, direzionale;
- servizi pubblici, di livello comunale o di interesse generale, scolastici, culturali, sportivi e per lo svago;
- autorimesse private e collettive anche non pertinenziali;
- impianti commerciali per la vendita al dettaglio, compatibilmente con i vigenti Criteri Commerciali di cui all'art.2.3 bis ;
- officine per la riparazione di autoveicoli e motoveicoli, ad eccezione di autocarrozzerie, purché dotate di una superficie di parcheggio privato pari a 5 volte la superficie utile.
- laboratori artigianali di servizio dotati di condizionamento acustico tale che a m 5 dai muri perimetrali l'esito sonoro sia contenuto in db. 60; le concessioni a tali locali dovranno essere accompagnate dalla stipula della convenzione nella quale si stabilisca la revoca della destinazione d'uso in caso di inosservanza delle condizioni suddette.

Nelle aree a destinazione residenziale in ogni caso sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

2.3.c

- depositi che non occupino scantinati
- magazzini di merce all'ingrosso
- laboratori per l'artigianato produttivo e/o molesto
- macelli, stalle, scuderie, ed ogni altro impianto che presenti

caratteristiche igieniche da non renderlo idoneo con il carattere della zona.

**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI** Art. 2.3.BIS  
**PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO**

Con deliberazione n°40 del Consiglio Comunale avvenuta in data 29/11/2011 ,il Comune ha provveduto ad approvare i Criteri per l'esercizio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi del Testo coordinato della D.C.R. n.59-10831 del 24 marzo 2006. 2.3.bis a

-

## AREE RESIDENZIALI A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA

Art. 2.3.1

Le aree residenziali a capacità insediativa esaurita, comprese in nuclei di valore ambientale, sono sottoposte alle disposizioni generali previste all'art. 2.1 delle presenti norme.

2.3.1.a

Nelle aree non ricadenti nel caso previsto al precedente paragrafo è previsto il mantenimento del tessuto edilizio esistente con le sole opere legate ai naturali processi di rinnovo edilizio, al miglioramento degli standards abitativi, alla riqualificazione ambientale.

2.3.1.b

La viabilità pedonale, le aree di arredo urbano e i parcheggi previsti nel presente Piano possono subire variazioni, all'interno di strumenti urbanistici esecutivi o nell'attuazione di comparti, senza costituire variante al P.R.G., pur mantenendo la quantità prevista a copertura dello standard di legge.

2.3.1.c

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, esclusi gli edifici esistenti inclusi nei nuclei di valore ambientale così come definiti dal P.R.G., sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:

2.3.1.d

- a) interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia di tipo A e B così come definiti agli articoli relativi ai tipi di intervento
- b) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici (max. 45 m<sup>3</sup> x edificio)
- c) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici esistenti bifamiliari che non comportino aumento di volume superiore al 30% per un massimo di 270 m<sup>3</sup> nei limiti dell'indice fondiario di 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e dell'altezza massima di m 7,5
- d) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici monofamiliari sino al 100% del volume esistente nei limiti dell'If di 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> con lotto max. di 800 m<sup>2</sup> e con altezza max. di m 7,5.
- e) nel caso ammissibile di demolizione e ricostruzione è ammesso generalmente l'incremento del 30% della volumetria esistente purché:

- non venga superato l'indice fondiario di  $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e l'altezza max di 9,5 m;
  - si attuino le previsioni di arretramento stabilite dal P.R.G. per gli interventi di completamento residenziale, o topograficamente definite;
  - vengano cedute le aree per opere di urbanizzazione in ragione di  $10 \text{ m}^2/75 \text{ m}^3$  con i criteri previsti per le aree residenziali di completamento
- f) variazioni di destinazione d'uso all'interno delle destinazioni d'uso residenziali o compatibili con la residenza; queste ultime manterranno i rapporti percentuali esistenti o potranno ampliarsi sino ad un max del 20% della SU complessiva.
- g) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico – sanitari; (max  $45 \text{ m}^3$  x edificio);
- h) allacciamento ai pubblici servizi;
- i) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
- l) esecuzione di autorimesse fino al raggiungimento della quota max di  $1 \text{ m}^2/10\text{m}^3$  per unità di alloggio al lordo delle SU accessorie analoghe esistenti.
- m) le autorimesse possono essere realizzate anche nei versanti posti a monte della viabilità pubblica in cui la pendenza del versante sia tale da consentire soluzioni interrato o seminterrate nel versante stesso a condizione che:
- siano posti ad una distanza di m 5 dal ciglio della strada; tale distanza può essere ridotta a discrezione del Comune, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico Comunale, fino a m 1,00 dal limite della sede stradale quando le condizioni dei luoghi non consentano la dotazione dell'area di sosta, purchè tale deroga non intralci la sicurezza del traffico, l'effettuazione dello sgombero neve e non preveda l'apertura di portoni che interferiscano con la sede viaria, pertanto dovranno essere dotati di sistemi di apertura automatica. Per quanto riguarda la Strada Provinciale il disposto è applicabile solo con l'assenso preventivo dell'Ente proprietario e, comunque, al di fuori del centro abitato dovrà essere garantita la distanza minima dall'asse stradale prescritta dal D.M. 5 novembre 2001, n. 5, per le strade extraurbane locali di categoria F2.
  - siano opportunamente realizzate opere di inserimento ambientale **nel rispetto dell'art.129, comma12 del Regolamento Edilizio** ~~quali il riporto del terreno sulla copertura e il suo inerbimento, infissi in legno o in ferro~~



~~verniciato di colore verde o marrone, uso di materiali tipici della tradizione locale.~~

~~— non è ammesso cemento armato a vista.~~

~~— non sono ammessi consistenti rimodellamenti del terreno al fine di realizzare strutture interrato o seminterrate nel versante.~~

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti b) c) d) g) l), fatte salve maggiori limitazioni contenute nelle presenti norme o topograficamente definiti dovranno avvenire nel rispetto dei parametri relativi alle distanze dai confini, dagli altri edifici e dalle strade di cui agli artt. 4.5, 4.6, 4.7.

2.3.1.e

Nelle aree ed edifici per le quali siano stati espressamente individuati interventi conservativi valgono unicamente le prescrizioni proprie degli specifici tipi di intervento ad eccezione dei tipi h) ed i) del presente articolo.

2.3.1.f

Nell'ambito perimetrato con apposita simbologia sulla Tav. 6/V4 "Zonizzazione" in scala 1:2000 nel Capoluogo in Via Coniglione sono ammessi, con permesso di costruire diretto, interventi di riqualificazione comportanti nuova sistemazione urbanistica e più precisamente:

2.3.1.g

1) Sul fabbricato contrassegnato con il simbolo ★ è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico e nel rispetto dei seguenti parametri:

- max n° 3 piani fuori terra a SUD (Via Coniglione) con altezza variabile da m 8,50 a m 10,50 dal piano viabile attuale all'estradosso dell'ultimo piano abitabile;
- max n° 2 piani fuori terra a NORD con altezza non superiore a m 6,50 all'estradosso dell'ultimo piano abitabile;
- volumetria max consentita m<sup>3</sup> 1.908;
- il nuovo fabbricato deve essere arretrato di m 5,00 dal confine attuale di Via Coniglione;
- la tipologia edilizia e i materiali dovranno essere della tradizione locale per consentire un migliore inserimento ambientale;

- sulla Tav. 6/V4 sono cartografate le aree di cessione pubblica che dovranno essere realizzate contestualmente al nuovo fabbricato;
  - allargamento di m 1,50 di Via Coniglione;
  - aree a parcheggio pubblico di m<sup>2</sup> 150;
  - le presenti norme puntuali sono da ritenere prevalenti rispetto a quelle di cui agli altri commi del presente articolo qualora in contrasto;
  - sugli altri edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui al 4° comma del presente articolo.

Al fabbricato residenziale esistente censito a catasto al Foglio n° 16, mappale 318, contrassegnato in cartografia di piano (Tav. 6/V5 in scala 1:2000) con la sigla PP1 ed ubicato in via Costa si concede un apporto di cubatura una-tantum pari a + m<sup>3</sup> 180. 2.3.1.h

Sul fabbricato residenziale esistente censito a catasto al Foglio n° 5, mappale 215, contrassegnato in cartografia di piano (Tav. 6/V5 in scala 1:2000) con la sigla PP3 ed ubicato in via Castagneti si consente l'intervento di demolizione con successiva ricostruzione, la quale dovrà avvenire a parità di volumetria anche con diverso assetto planovolumetrico all'interno della particella catastale contigua (Foglio n° 5, mappale 211), nel rispetto delle distanze minime da mantenere dalla strada pubblica e dai confini di proprietà. Inoltre dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, contestualmente al rilascio del permesso di costruire, la superficie necessaria per l'allargamento del sedime stradale (attualmente troppo stretto) del tratto di viabilità comunale esistente posta in fregio alla predetta particella catastale n° 211. 2.3.1.i

Il fabbricato residenziale esistente contrassegnato in cartografia di piano ( Tav. 7/V6 in scala 1:2.000 ) con la sigla PP8 ed ubicato in loc.St.Grèè, è sottoposto a demolizione nei tempi prescritti all'art.2.3.3, comma 4. 2.3.1.l

Sul fabbricato residenziale esistente contrassegnato in cartografia di piano (Tav.7/V6 in scala 1:2.000) con la sigla P.P.11 loc.St.Grèè eventuali ampliamenti devono rispettare la distanza di mt.10,00 dal confine stradale della S.P.330 2.3.1.m

**Sull'area residenziale esistente a capacità insediativa esaurita 2.3.1.n**

**contrassegnata con la sigla B1 in Loc. S.Grèè, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso da terziario a residenziale degli edifici esistenti (pari a mc. 1.195 ), senza possibilità di ulteriori ampliamenti di volume. Dovrà essere regolamentata ai sensi del Nuovo Codice della Strada, l'intersezione con la strada provinciale previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Provinciale.**

**AREE RESIDENZIALI A RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICA**

**Art. 2.3.2**

Sono le parti del tessuto edificato che richiedono interventi sistematici di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica per ottenere un recupero funzionale dell'area in oggetto ed un più organico inserimento nel tessuto edilizio. 2.3.2.a

In tali aree l'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua con strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area individuata dal P.R.G. o per sub-comparti delimitati dal Consiglio Comunale con apposita delibera. 2.3.2.b

Dette aree sono individuate anche come zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'articolo 27 L. 457/78. 2.3.2.c

Gli indici e le prescrizioni per i tre comparti individuati in cartografia, sono i seguenti: 2.3.2.d

- distanza vedi artt. 4.5, 4.6, 4.7 (dalle aree pubbliche)
- $I_t = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- $H \text{ max.} = 10 \text{ m}$ ;
- $S1 = \text{aree di cessione per l'urbanizzazione primaria} = 10 \text{ m}^2/90 \text{ m}^3$ , monetizzabili così come previsto dall'art. 2.3.3
- $S2 = \text{aree di cessione per opere di urbanizzazione secondaria e per la viabilità, quelle individuate all'interno del comparto}$
- $\text{parcheggi privati} = \text{min. } 5,0 \text{ m}^2/90 \text{ m}^3$

In tali aree la percentuale di SU adibita ad attività terziarie può raggiungere il 50% dell'intera SU ottenibile a fine intervento. 2.3.2.e

In attesa della formazione degli strumenti urbanistici esecutivi sono possibili interventi di manutenzione e di demolizione totale o parziale di manufatti fatiscenti. 2.3.2.f

## AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

### Art. 2.3.3

Sono costituite da aree totalmente o parzialmente urbanizzate, formate prevalentemente da lotti liberi o comunque da lotti insufficientemente edificati. 2.3.3.a

Le previsioni di P.R.G. si attuano di norma con titolo abilitativo diretto secondo le seguenti prescrizioni: 2.3.3.b

- $S_m = 400 \text{ m}^2$
- $I_f = 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per il completamento di tipo A;  
2,5  $\text{m}^3/\text{m}^2$  per il completamento di tipo B;  
0,50  $\text{m}^3/\text{m}^2$  per il completamento di tipo C;  
0,80  $\text{m}^3/\text{m}^2$  per il completamento di tipo D;  
**0,932  $\text{m}^3/\text{m}^2$  per il completamento di tipo E**
- $H_{\text{max}} = 7,5 \text{ m}$  per il completamento di tipo A;  
11,5 m per il completamento di tipo B;  
7,5 m per il completamento di tipo C;  
7,5 m per il completamento di tipo D;  
10,5 m per il completamento di tipo E
- distanze: vedi artt. 4.5, 4.6, 4.7;
- $S_1 = 10 \text{ m}^2/75 \text{ m}^3$
- parcheggi privati = min.  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ .

La cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria potrà essere fatta su aree esterne al lotto, previste a servizi nel P.R.G. ovvero, in tutto o in parte, potrà essere monetizzata. 2.3.3.c

Il lotto edificabile di completamento contrassegnato con la sigla P.P.9, in loc. St.Grèè, è sottoposto al rispetto delle seguenti prescrizioni: a semplice richiesta del Comune, indipendentemente dalla richiesta di permesso di costruire per l'attuazione della previsione edificatoria, dovrà essere ceduta gratuitamente allo stesso l'area prevista nel PRG vigente quale area a servizi pubblici (Verde Pubblico) perimetrata con specifico tratteggio **— — —** entro e non oltre tre mesi dalla data di approvazione della Variante Parziale n°6 previa realizzazione delle opere sul basso fabbricato esistente contrassegnato con la lettera " I" come indicate nell'accordo ex art.12bis L.R.56/77 e s.m.i. stipulato tra Comune e privato ;da utilizzarsi per il ricovero dei contenitori per la raccolta rifiuti solidi urbani; il permesso di costruire dovrà essere subordinato alla demolizione del fabbricato contrassegnato con la sigla P.P.8 2.3.3.d

Limitatamente al lotto edificabile di completamento contrassegnato con la sigla P.P.10, in loc.St.Grèè, non potrà essere previsto un nuovo accesso dalla S.P.330 ,ma dovrà utilizzare gli accessi esistenti.

2.3.3.e

**AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA  
TERZIARIA**

**Art. 2.4**

Le zone a prevalente funzione terziaria si suddividono, per la valutazione del carico urbanistico e per l'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in:

2.4.a

- aree esistenti confermate;
- aree di completamento o di riordino;
- aree di nuovo impianto.

**Devono essere rispettate le disposizioni relative ai materiali e tecniche costruttive degli edifici contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

Le funzioni proprie di dette aree possono essere:

2.4.b

- (tc) commercio all'ingrosso e/o commercio al dettaglio
- (td) attività direzionali, pubbliche o private;
- (ta) artigianato con possibilità di vendita in locali appositamente organizzati, all'interno dell'immobile in cui avviene la produzione, dei beni prodotti dall'impianto produttivo
- (tt) attività ricettive (tta = alberghiere; ttc = campeggi)
- (tr) attività ricreative (cinema, dancings, ...)

Ad esse potranno essere associate funzioni compatibili eventualmente ammesse, nelle singole sub-aree, a partecipare all'utilizzo della SU prevista, quali:

2.4.c

- residenza
- artigianato produttivo
- servizi pubblici o di uso pubblico.

**AREE TERZIARIE ESISTENTI CONFERMATE A  
DESTINAZIONE RICETTIVA-ALBERGHIERA (tta)**

**Art. 2.4.1**

In queste aree almeno l'80% della SU degli edifici esistenti dovrà essere destinato ad attività ricettive alberghiere, mentre il restante 20% potrà essere utilizzato per le attività ricreative, commerciali di vendita al dettaglio ed artigianali di servizio e per la residenza.

2.4.1.a

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione e di ampliamento del 10% della SU nel rispetto di un indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  del mantenimento del numero dei piani esistenti e delle distanze così come definite agli articoli 4.5., 4.6., 4.7.

2.4.1.b

In ogni caso il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo è subordinato alla dimostrata disponibilità di aree di sosta e parcheggio privato in misura non inferiore al 10% dell'area asservita all'edificio o all'impianto.

2.4.1.c

Le aree libere non occupate da parcheggi dovranno essere predisposte a verde naturale o attrezzato. Si può intervenire con titolo abilitativo diretto.

2.4.1.d



**AREE TERZIARIE ESISTENTI CONFERMATE A DESTINAZIONE D'USO MISTA DIREZIONALE-COMMERCIALE-RICREATIVA-RICETTIVA E RESIDENZIALE TURISTICA (td+r).**

**Art. 2.4.2**

In queste aree almeno il 50% della SU degli edifici esistenti dovrà essere destinata ad attività ricettive terziarie, mentre il restante 50% potrà essere destinato alla funzione residenziale.

2.4.2.a

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

2.4.2.b

Eventuali ampliamenti non superiori al 10% della SU esistente sono ammessi nel rispetto di un indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  del mantenimento del numero dei piani esistenti e delle distanze così come definite all'art. 4.5.; 4.6.; 4.7.

2.4.2.c

In ogni caso il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo è subordinato alla dimostrata disponibilità di aree di sosta e parcheggio privato in misura non inferiore al 10% dell'area asservita all'edificio o all'impianto.

2.4.2.d

Le aree libere dovranno essere predisposte a verde naturale o attrezzato.

2.4.2.e

Si può intervenire con titolo abilitativo diretto

2.4.2.f

**AREE TERZIARIE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO**

**Art. 2.4.3**

**A DESTINAZIONE D'USO RICETTIVA ALBERGHIERA  
(tta) E ARTIGIANALE (ta)**

In tali aree le previsioni di P.R.G. si attuano con intervento diretto, secondo le indicazioni cartografiche applicando i seguenti parametri: 2.4.3.a

- $S_m = 1.000 \text{ m}^2$  o il comparto delimitato in cartografia;
- $U_f = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H_{\text{max}} = 8 \text{ m}$

Per le distanze vedi artt 4.5, 4.6, 4.7;

- $S_1 + S_2 =$  superficie a parcheggi e verde da cedere possibilmente sul fronte stradale =  $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di SU per gli alberghi;
- $S_1 + S_2 = 10\%$  della  $S_f$  per l'artigianato.

In ogni caso il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo è subordinato alla disponibilità di aree di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 10% dell'area asservita all'edificio o all'impianto. 2.4.3.b

Le aree libere di pertinenza alle strutture alberghiere non occupate da parcheggi dovranno essere predisposte a verde naturale o attrezzato. 2.4.3.c

La cessione delle aree per opere di urbanizzazione potrà essere fatta su aree esterne al lotto previste a servizi nel P.R.G., ovvero in tutto o in parte potrà essere monetizzata. 2.4.3.d

**RICETTIVO ALBERGHIERA (tta) RESIDENZIALE  
TURISTICA E DIREZIONALE TURISTICA (td)**

Il Piano Regolatore Generale individua in località St. Grée un'area a strumento urbanistico esecutivo. Il riordino avrà le seguenti prescrizioni:

2.4.3.a bis

- 1 - Per i volumi esistenti valgono i tipi e le classi di intervento previste in cartografia;
- 2 - E' prevista la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera (tta) di m<sup>2</sup> 3.800 di superficie utile su un lotto di 10.250 m<sup>2</sup>;
- 3 - E' prevista la realizzazione di una struttura ricettiva a campeggio (ttc) di m<sup>2</sup> 6.300;
- 4 - In attesa della formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti unicamente gli interventi previsti sulle aree residenziali di completamento , a capacità insediativa esaurita e su quelle terziarie esistenti confermate, nonché gli interventi manutentivi;
- 5 - Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere i contenuti del convenzionamento di cui all'art. 45 L.R. 56/77 e successive modificazioni;
- 6 - Le indicazioni delle aree previste a servizi pubblici potranno essere variate nella loro ubicazione e dimensionamento a seguito della formazione dello strumento esecutivo, nel rispetto delle seguenti quantità minime:

Parcheeggi di urbanizzazione 1a:	m <sup>2</sup>	7.700
Parcheeggi di urbanizzazione indotta:	m <sup>2</sup>	10.000
Urbanizzazione 2a:	m <sup>2</sup>	53.500

**AREE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO A**

**Art. 2.4.4**

**DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE E COMMERCIALE E ALBERGHIERA (ta+tc+tta)**

Tali zone sono destinate ad edifici, impianti ed attrezzature per attività artigianali, commerciali di vendita al dettaglio e ricettive. 2.4.4.a

E' consentita inoltre la installazione di magazzini, uffici e mostre. 2.4.4.b

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie e di artigianato produttivo insalubre. 2.4.4.c

In tali zone il P.R.G. si attua per Strumento Urbanistico Esecutivo, secondo i seguenti parametri: 2.4.4.d

- Sm = il comparto individuato in cartografia
- $U_t = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_c = 50\% \text{ Sf}$
- $U_f = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ Sf}$
- $H = 8,5 \text{ m}$
- Distanze: vedi artt. 4.5, 4.6, 4.7
- Parcheggi inerenti le costruzioni = 15% SU
- Aree per la viabilità = come da progetto
- $S_1+S_2 = \text{aree di urbanizzazione} = 10\% \text{ di St.}$

È consentita la previsione di SU residenziale per una quota non superiore al 20% della SU ottenuta a fine intervento. 2.4.4.e

In tali zone l'intervento edilizio è subordinato alla redazione di uno studio geologico dettagliato atto a determinare i problemi relativi all'assetto del suolo, alle tipologie strutturali, ed agli impianti di protezione a fronte di eventuale possibilità di frane, smottamenti e soprattutto valanghe. Tale studio dovrà indicare tutte le opere di protezione necessarie che dovranno essere realizzate dai richiedenti onde garantire agli interventi assolute condizioni di sicurezza. 2.4.4.f

**AREE TERZIARIE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO  
A DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA RICETTIVA-  
CAMPEGGI (ttc)**

**Art. 2.4.5**

In esse è prevista la installazione di campeggi per il turismo estivo ed invernale.

2.4.5.a

I campeggi possono essere realizzati esclusivamente attraverso uno strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

2.4.5.b

Gli impegni del richiedente , in ordine al ripristino della situazione preesistente, al numero massimo dei posti tende o roulotte ammissibili, alla dimensione delle attrezzature di servizio, alla depurazione degli scarichi, sono sanciti da apposita convenzione con il Comune, approvata e registrata a termini di legge e sancita da idonee garanzie fidejussorie.

2.4.5.c

Gli indici e le prescrizioni sono le seguenti:

2.4.5.d

- $S_m = 5.000 \text{ m}^2$  o il comparto individuato in cartografia
- $SF_{max}$  = superficie fondiaria massima destinata alle tende e alle roulotte = 60% della  $S_t$
- $S_1$  = parcheggi da cedersi di uso pubblico = 5% di  $S_t$
- Distanze = vedi artt. 4.5, 4.6, 4.7
- $S_2 = 5\%$  di  $S_t$
- Superficie per servizi interni al campeggio = max.  $1.000 \text{ m}^2$  con indice di  $U_f = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  al lordo della  $SU$  edificata esistente.
- $H_{max} = 4 \text{ m}$

Le altre caratteristiche tecniche e funzionali, nonché le procedure per l'autorizzazione all'esercizio dovranno essere rispondenti a quanto previsto dalla L.R. 31 agosto 1979 n. 54 "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto".

**ZONA A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA  
AGRICOLA**

**Art. 2.5**

Comprende le parti del territorio libero o edificato, in cui è prevalente la funzione produttiva agricola, forestale e zootecnica e le funzioni ad essa strettamente complementari. **Devono essere rispettate le disposizioni relative ai materiali e tecniche costruttive degli edifici contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

2.5.a

Nelle zone agricole il P.R.G. opera nel rispetto delle scelte programmatiche contenute nei seguenti strumenti:

2.5.b

- Piano Territoriale Comprensoriale
- Piano di Sviluppo della Comunità Montana
- Piano Agricolo Zonale

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nella zona agricola sono ulteriormente precisate:

2.5.c

1. aree di tutela paesaggistico-ambientale;
2. aree di rispetto all'abitato;
3. aree dei nuclei rurali;
4. aree agricole-sportive della campagna-parco.

All'interno della zona agricola sono appositamente normate e individuate in cartografia:

2.5.d

- le residenze extragricole
- le attività produttive non connesse con il settore agricolo.

Sono inoltre normate le residenze e i volumi agricoli abbandonati.

2.5.e

Saranno compatibili con la destinazione di zona gli esercizi per il commercio al dettaglio di vicinato, l'artigianato e i servizi pubblici, posti nei nuclei rurali. All'interno della zona agricola possono essere rilasciate concessioni, per gli interventi in essa

2.5.f

ammissibili, ai soggetti descritti all'articolo 2.5.6 con le eccezioni,  
i modi e le verifiche di cui ai successivi articoli.

**AREE AGRICOLE DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

**Art. 2.5.1**

In tali zone si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico e le normali colture agricole.

2.5.1.a

Sono consentiti solo gli interventi di manutenzione, demolizione senza ricostruzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, e recupero e risanamento delle aree libere.

2.5.1.b

E' vietata qualsiasi alterazione deturpante dei luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta fruizione o provochi rumori, odori, transiti molesti e qualsiasi nuova recinzione di proprietà.

2.5.1.c

Gli interventi di viabilità pubblica devono essere opportunamente inseriti.



## **AREE AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO**

**Art. 2.5.2**

In tali zone è di norma vietata la nuova edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

2.5.2.a

In tali aree sono consentiti generalmente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione a parità di destinazione di uso e di SU e ampliamenti, una tantum, del 20% degli edifici di servizio delle aziende agricole.

2.5.2.b

## AREE DEI NUCLEI RURALI

### Art. 2.5.3

Nelle aree agricole dei nuclei rurali esistenti sono consentiti gli interventi sui volumi esistenti elencati agli artt. 2.5.9, 2.5.10, 2.5.11. **Devono essere rispettate le disposizioni relative ai materiali e tecniche costruttive degli edifici contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

2.5.3.a

Sono inoltre consentiti gli interventi elencati all'art. 2.5.8, di tipo b1, b2.1, b2.2, b2.3, ammissibili alle condizioni di distanza proprie dei singoli interventi.

2.5.3.b

Nelle aree di valore ambientale valgono le prescrizioni dell'art. 2.1.c e dell'art. 3.12.

2.5.3.c

Nelle aree agricole dei nuclei rurali esistenti è consentita l'esecuzione di autorimesse fino al raggiungimento della quota max di  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$  per unità di alloggio al lordo delle SU accessorie analoghe esistenti. Valgono anche le condizioni di cui all'art. 2.3.1, 4° comma lettera m).

2.5.3.d

Nel Nucleo Rurale Borgata Croza deve essere rispettata inoltre la seguente prescrizione :Non sono ammessi nuovi accessi diretti sulla Strada Provinciale n°326.

2.5.3.e

Il fabbricato esistente censito a Catasto al Foglio 4 Mappale 791 indicato in cartografia di Piano ( Tav. 6/V6-Zonizzazione Progetto-Capoluogo.Fraz.Castello.Bricco scala 1:2.000) con la sigla P.P.5 e ubicato in loc.Vallossera è sottoposto ad intervento di demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto planovolumetrico a parità di volumetria ( mc 600) e numero di piani preesistenti ( n° 2) nella particella catastale 138 del Foglio 4 .La nuova costruzione dovrà inoltre rispettare la distanza di mt.10,00 dal confine stradale della S.P.34.

2.5.3.f

Sul fabbricato esistente censito a Catasto al Foglio 8 Mappale 343 indicato in cartografia di Piano ( Tav.7/V6 -Zonizzazione Progetto-St.Grèè scala 1:2.000 ) con la sigla P.P.6 e ubicato in B.ta Crosa, Via S.Grato è consentito il mutamento di destinazione

2.5.3.g

d'uso a fini residenziale di una porzione del suddetto edificio pari a mc 90. Non sono consentiti ampliamenti verso il fronte stradale.

Il fabbricato esistente censito a Catasto al Foglio 8 Mappale 491 indicato in cartografia di Piano (Tav.7/V6-Zonizzazione Progetto-St.Grèè scala 1:2.000) con la sigla P.P.7 e ubicato in B.ta Crosa ,Via S.Grato, è sottoposto ad intervento di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico nella citata particella catastale, arretrato di mt 10,00 rispetto al confine stradale della S.P. 326 e nel rispetto dei seguenti parametri:- Destinazioni d'uso : autorimessa, deposito; Superficie coperta : mq 100; N° piani fuori terra : 1; Tipologia tetto : a capanna; Materiali consentiti : muratura intonacata e tinteggiata ,copertura in cotto, serramenti in ferro.

2.5.3.h

**AREE AGRICOLE DELLA CAMPAGNA-PARCO A  
VOCAZIONE RICREATIVA-SPORTIVA**

**Art. 2.5.4**

Tali aree, individuate in base alle prime indicazioni dello schema di Piano Territoriale del Comprensorio di Mondovì, definiscono l'ambito entro cui il Comune potrà provvedere alla formazione di Piani Particolareggiati di esecuzione estesi all'intero comparto delimitato in cartografia, o a sub-comparti, finalizzati alla individuazione di ambiti destinati alla pubblica fruizione, tipo:

2.5.4.a

- percorsi e spazi di sosta;
- zone alberate e radure destinabili ad attività libere;
- emergenze paesistiche ed ambientali da tutelare;
- spazi per l'esercizio delle attività sportive specialmente invernali, per le infrastrutture tecniche necessarie per il ristoro degli utenti (rifugi) e relative aree di rispetto (art. 27, L.R. 56/77);
- quant'altro, in base al piano particolareggiato risulterà utile alla determinazione funzionale di un organismo di parco territoriale anche in collegamento con le altre aree di uso pubblico con destinazione ricreative e culturale previste dallo strumento urbanistico.

Qualora il Piano Particolareggiato preveda la creazione di nuovi impianti di risalita, gli interventi sono subordinati al rilascio del preventivo parere dei competenti organi Regionali.

2.5.4.b

Il Piano Particolareggiato definirà le aree da destinare esclusivamente ad usi extraagricoli, quelle ad usi misti alternati (piste sciabili) e quelle da ricondurre alla normativa agricola di P.R.G. o a vincoli e i rispetti conseguenti alle analisi condotte.

2.5.4.c

Il Piano Particolareggiato dovrà verificare la compatibilità con il Piano di Sviluppo della Comunità Montana e con il Piano Territoriale del Comprensorio.

2.5.4.d

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti:

2.5.4.e

- gli interventi sull'esistente, limitatamente ai tipi di intervento

- di cui agli artt. 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, e ampliamento in applicazione della normativa agricola senza edificazione di nuovi volumi e la installazione di recinzioni di alcun tipo;
- riuso di contenitori abbandonati per l'allestimento di punti di ristoro, ritenuti idonei dell'Amministrazione Comunale;
  - per gli interventi atti alla realizzazione di nuove piste di discesa e agli impianti di risalita, da attuarsi in sede di piano particolareggiato, previsti in convenzione con il Comune, sia sempre richiesta un'apposita perizia geologica là dove si tratti di operare movimenti di terra o disboscamento o decespugliamento e l'autorizzazione ad intervenire da parte del Presidente della Giunta Regionale, così come all'art. 30 della L.R. 50/80, 4° comma.
  - gli interventi di sostituzione con modeste traslazioni, ampliamento, potenziamento degli impianti di risalita esistenti;
  - la modifica del tipo di impianto di risalita;
  - la realizzazione di un bacino artificiale al servizio dell'impianto di innevamento programmato;
  - i volumi tecnici atti a contenere gli impianti tecnologici strettamente necessari al funzionamento degli impianti di risalita e di innevamento programmato.

Le fasce di rispetto dei sistemi di piste sciistiche, degli impianti di risalita e delle attrezzature complementari, esistenti e di progetto, devono avere una profondità di 50 m dal confine delle aree asservite. 2.5.4.f

Nell'area contrassegnata con il n° 1 sono consentiti gli interventi, di cui ai commi precedenti del presente articolo, con titolo abilitativo diretto nel rispetto dell'indice fondiario di  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e altezza max pari a m. 8,00. 2.5.4.g

Nell'area contrassegnata con il n° 2 sono consentiti gli interventi, di cui ai commi precedenti del presente articolo, con titolo abilitativo diretto nel rispetto dell'indice fondiario di  $0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e altezza max pari a m 6,00. 2.5.4.h

## **SOGGETTI TITOLARI DI TITOLO ABILITATIVO**

**Art. 2.5.5**

Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nelle zone agricole il titolo abilitativo per gli interventi previsti può essere rilasciata soltanto a determinate categorie di soggetti a seconda del tipo di intervento richiesto ed alla sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo.

2.5.5.a

Tali soggetti sono quelli definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2.5.5.b

**MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. NELLE ZONE  
PRODUTTIVE AGRICOLE E VERIFICHE DELLE  
RISPONDENZE DEGLI INTERVENTI ALLE FINALITA'  
DEL P.R.G. NELLE ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE**

**Art. 2.5.6**

Nelle zone produttive agricole gli interventi previsti dal P.R.G. si attuano attraverso interventi diretti o preventivi di cui alla L.R. 56/77 e, quando richiesto, attraverso opportune verifiche dettate dal presente P.R.G. per le zone agricole.

2.5.6.a

Il controllo della coerenza tra le finalità del P.R.G. nelle zone produttive agricole e il titolo abilitativo richiesto, da verificarsi attraverso i programmi Aziendali di Sviluppo di cui ai successivi commi, è prescritto per le nuove edificazioni di cui ai punti b1 e b2 dell'art. 2.5.8.

2.5.6.b

Il Programma Aziendale di Sviluppo, integrabile dal Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi e per i fini della L.R. 22.2.1977 n° 15, dovrà contenere:

2.5.6.c

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'art. 2.5.6
- documentazione sulla disponibilità e sulle forme di conduzione dell'azienda
- elenchi e planimetrie catastali
- estratto della cartografia 1:5.000 del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate dagli interventi edilizi
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi
- relazione sull'attività dell'azienda, con l'indicazione delle produzioni del patrimonio zootecnico, della produzione lorda vendibile, delle quote destinate all'autoconsumo, al mercato, al conferimento a cooperative agricole o altre forme associative e con le indicazioni degli investimenti operati o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede il titolo abilitativo
- planimetrie e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto,

loro dimensioni e loro destinazione d'uso.

Il Programma Aziendale di Sviluppo è approvato dal Sindaco, sentita la Commissione agricola comunale, sulla base della verifica della economicità degli ordinamenti produttivi prescelti e dalla congruenza con essi degli investimenti immobiliari previsti nel rispetto delle indicazioni della programmazione zonale, comprensoriale e regionale e nel rispetto delle disposizioni in materia di inquinamento della legge 10.5.1973 n° 312. 2.5.6.d

Il Programma approvato costituisce condizione necessaria anche se non sufficiente per il rilascio del titolo abilitativo da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 2.5.6.e

I titoli abilitativi richiedibili possono essere rilasciate per un periodo di 5 anni dopo di che, decadendo la validità della verifica richiesta, essa dovrà essere riformulata nei termini di cui al presente articolo. 2.5.6.f



**COSTRUZIONE DI FABBRICATI E DI MANUFATTI AGRICOLI**

**Art. 2.5.7**

Essi consistono in:

2.5.7.a

- b1 - costruzioni di abitazioni agricole;
- b2 - costruzioni di fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola e associata:
  - b2.1 - depositi di attrezzi e materiali, fertilizzanti, antiparassitari, allevamenti domestici;
  - b2.2 - rimesse per macchine agricole;
  - b2.3 - serre fisse o mobili per colture aziendali;
  - b2.4 - ricoveri per animali di allevamento aziendale e interaziendale suddivisi in:
    - b2.4.1 - allevamenti aziendali di suini;
    - b2.4.2 - allevamenti aziendali di bovini ed equini;
    - b2.4.3 - allevamenti aziendali di capi minori;
- b3 - costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale con annessi fabbricati ed impianti di servizio necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
  - b3.1 - fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di suini;
  - b3.2 - fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di bovini e equini
  - b3.3 - fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di capi minori;
- b4 - costruzione di impianti produttivi per la lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali;
- b5 - costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali (caseifici, silos, cantine sociali, frigo);
- b6 - costruzioni di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti di tipo b3 e b4 e

eventualmente b5;

- b7 - costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- b8 - costruzione di serre fisse o mobili, per specifiche attività culturali di tipo industriale, quando non risultino classificabili come al punto b2.3 delle presenti norme
- b9 - costruzioni di laghi per uso irriguo.

Possono accedere a qualsiasi intervento di nuova costruzione i soggetti di cui all'art. 25, 3° e 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

2.5.7.b

Il titolo abilitativo , fatto salvo quanto previsto all'articolo 9 della L. 10/77 si intende oneroso; in particolare gli interventi di cui ai punti b3, b4, b5, b6 sono onerosi indipendentemente dalla natura dei richiedenti e per essi può essere prevista l'attuazione attraverso uno strumento urbanistico esecutivo.

2.5.7.c

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO AGRICOLA  
OCCUPATO**

**Art. 2.5.8**

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso per tutti i soggetti di cui all'art. 25, 3° e 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

2.5.8.a

Sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento “una tantum” dei fabbricati esistenti classificati al tipo b1 dell'art. 2.5.7 per un incremento del 30% del volume sino ad un massimo di 270 m<sup>3</sup>, per i soggetti di cui all'art.25,3° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. L'ampliamento può avvenire su volumi adiacenti l'edificio anche previa demolizione.

2.5.8.b

Sono consentiti gli interventi di ampliamento “una tantum” dei fabbricati esistenti classificati al tipo b2.1, b2.2, per un incremento massimo del 100% del volume esistente, per i soggetti di cui all'art.25,3° e 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

2.5.8.c

Sono consentiti ampliamenti “una tantum” del 50% della sup. utile dei ricoveri per allevamenti di cui ai tipi b2.4.2 e b2.4.3 e del 20% dei ricoveri per allevamenti di cui ai tipi b2.4.1 dell'art. 2.5.8, fino al raggiungimento della superficie utile massima di 200 m<sup>2</sup>, per i soggetti di cui all'art. 25, 3° e 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

2.5.8.d

Sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione senza variazione di destinazione d'uso per tutti i fabbricati esistenti, non sottoposti ad interventi conservativi topograficamente definiti, per i soggetti di cui all'art. 25,3° e 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

2.5.8.e

Sono comunque consentite per gli edifici residenziali agricoli sopraelevazioni per l'adeguamento dell'altezza dei piani ai minimi consentiti dal regolamento edilizio e ampliamenti strettamente necessari all'inserimento di servizi igienici e tecnologici.

2.5.8.f

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO AGRICOLO  
ABBANDONATO O NON PIU' UTILIZZATO IN ZONA  
AGRICOLA**

**Art. 2.5.9**

1 - Il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle aree dei nuclei rurali, abbandonato o non più utilizzato, è consentito in funzione della tipologia esistente, secondo la seguente casistica:

2.5.9.a

A) Edifici agricoli residenziali

2.5.9.b

E' ammessa la trasformazione a destinazione d'uso residenziale extragricola degli edifici residenziali agricoli nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive, con gli interventi descritti ai paragrafi 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6. con esclusione degli edifici per i quali siano stati erogati finanziamenti pubblici nei dieci anni precedenti la data di presentazione dell'istanza del Titolo abilitativo-

Se l'edificio residenziale appartiene ad azienda agricola attiva la variazione di destinazione d'uso deve essere conseguente a presentazione di un Programma Aziendale di Sviluppo in cui il volume si dimostri non più necessario rispetto alle esigenze abitative dell'azienda, e comporta l'asservimento alla non edificabilità a scopo abitativo dei lotti dell'azienda per una superficie computata sulla base degli indici previsti in ragione delle colture in atto se l'edificio dista meno di un chilometro dal centro aziendale.

In ogni caso l'accatastamento non dovrà prevedere un'area di pertinenza libera dell'edificio superiore ai 1.000 m<sup>2</sup>.

E' ammesso l'adeguamento dell'altezza dei piani all'altezza minima prescritta dal regolamento di igiene e un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente.

B) Fabbricati agricoli tradizionali

2.5.9.c

E' ammessa la trasformazione a destinazione d'uso residenziale extragricola e destinazioni accessorie alla residenza( autorimesse,locali di sgombero , cantine,ecc...) nel rispetto dei limiti di cui all'art. 2.5.f dei fabbricati agricoli abbandonati, produttivi e di servizio, con tipologia tradizionale, fatta eccezione dei volumi specialistici o

inidonei quali bassi servizi, stalle moderne, tettoie, ecc.

Se l'edificio appartiene ad un'azienda agricola attiva la variazione di destinazione d'uso deve essere conseguente alla presentazione di un Programma Aziendale di Sviluppo in cui il volume si dimostri non più necessario alle esigenze produttive dell'azienda.

Il fabbricato esistente può essere recuperato a residenza e/o destinazioni accessorie alla residenza ( autorimesse, locali di sgombero, cantine, ecc...) ovvero a destinazione agricola con interventi di ristrutturazione, e usufruendo di un ampliamento una tantum di 150 m<sup>3</sup>.

La Commissione edilizia valuterà la reale fattibilità della trasformazione a residenza dei manufatti in oggetto. Minori cubature possono essere anche demolite e ricostruite per realizzare gli ampliamenti consentiti agli edifici residenziali.

#### C) Volumi agricoli specialistici

2.5.9.d

La trasformazione di destinazioni d'uso dei volumi agricoli specialistici quali fabbricati per allevamento o deposito, non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali, è consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole o di servizio all'agricoltura, nonché per attività produttive o di servizio extragricole ammesse nella zona agricola.

#### 2 – All'esterno delle aree agricole dei nuclei rurali:

2.5.9.e

A) la trasformazione a funzioni extragricole residenziali degli edifici residenziali rurali può avvenire seguendo le prescrizioni di cui al precedente 1° comma lett. A) sempre e solo in presenza di un Programma presentato dal conduttore nel quale si dimostrino non più necessari alle esigenze della azienda agricola, se attiva; se invece azienda non più attiva con dichiarazione presentata da chi subentra nell'uso del fondo, in proprietà o con altro titolo legale di godimento, di cui all'art.25,4° comma della L.R.56/77 e s.m.i. ( la quale condizione deve essere accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. n° 63 dl 12/12/1978 e s.m.i.)

B) la trasformazione a funzioni extragricole residenziali e destinazioni accessorie alla stessa ( autorimesse,locali di sgombero, cantine,ecc...) dei fabbricati agricoli tradizionali è ammessa, seguendo le prescrizioni di cui al precedente 1° comma ,lett.B) sempre e solo in presenza di un Programma presentato, se azienda ancora attiva, dal conduttore (S2 o S4) in cui si dimostri non più necessario alle esigenze produttive dell'azienda; se invece azienda non più attiva, con dichiarazione presentata , in proprietà o con altro titolo legale di godimento di cui all'art.25,4° comma della L.R.56/77 e s.m.i. ( la quale condizione deve essere accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. n° 63 dl 12/12/1978 e s.m.i.) .

2.5.9.f

C) volumi agricoli specialistici

2.5.9.g

Vale quanto detto al precedente 1° comma lett.C)

Le trasformazioni di cui al punto 2) lettere A), B), C) possono avvenire solo in base a specifiche analisi condotte in sede di P.A.Z. che le collochino nel quadro del riordino produttivo complessivo del settore agricolo o di progetti agrituristici, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 2.5.4 comma e).

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO**  
**EXTRAGRICOLO IN ZONA AGRICOLA**

**Art. 2.5.10**

Per gli edifici residenziali extragricoli individuati topograficamente o che comunque risultino come tali accatastati al N.C.E.U. alla data di adozione delle presenti norme, valgono gli interventi previsti dall'art. 2.3.1.d punto a) b) c) fatta eccezione per quanto contenuto al punto e). Al fabbricato esistente censito a catasto al Foglio n° 8, mappale 365, indicato in cartografia di piano (Tav. 6/V5 in scala 1:2000) con la sigla PP2 ed ubicato in Via San Grato si concede un apporto di cubatura una-tantum pari a + m<sup>3</sup> 100.

2.5.10.a

Per gli edifici produttivi confermati individuati topograficamente:

2.5.10.b

- a) edifici artigianali: sarà ammesso un ampliamento “una tantum” della SU del 100% della SU con un massimo assoluto ottenibile a fine intervento di 300 m<sup>2</sup>.
- b) edifici alberghieri: saranno consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 2.3.1 al punto a) ad esclusione degli interventi di ristrutturazione di tipo B.

L'edificio esistente censito a Catasto al Foglio 10 .Mappale 739 indicato in cartografia di Piano ( Tav.6/V6-Zonizzazione Progetto-Capoluogo,Fraz.Castello,Bricco scala 1:2.000) con la sigla P.P.4 ed ubicato in Borgata Pallarea è sottoposto ad intervento di demolizione senza ricostruzione con obbligo di ripristino dell'area occupata dal predetto fabbricato a rimboschimento.

2.5.10.c

**APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI-  
URBANISTICI AGLI INTERVENTI A DESTINAZIONE  
D'USO AGRICOLA**

**Art. 2.5.11**

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta. 2.5.11.a

Per gli interventi classificati di tipo b1 (abitazioni agricole) e di tipo b2 (fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola) gli indici di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie; fanno eccezione gli indici relativi agli interventi di tipo b2.4.1 (allevamenti aziendali di suini), b2.4.2 (allevamenti aziendali di bovini ed equini) e b2.4.3 (allevamenti aziendali di capi minori) i quali non sono reciprocamente comunabili. 2.5.11.b

Per gli interventi classificati di tipo b3 (fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale) b4, b5 gli indici di utilizzazione fondiaria non sono nè cumulabili reciprocamente nè con gli altri interventi ammissibili in area agricola. 2.5.11.c

Gli indici di densità fondiaria residenziale sono quelli riferiti all'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni, si intendono riferiti alle colture in atto o di progetto documentate in sede di Programma Aziendale di Sviluppo. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo ,senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore. 2.5.11.d

Le classi di colture in atto e di progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25 ex L.R. 56/77, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69, L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso. 2.5.11.e

Per la residenza, per gli allevamenti e per gli edifici per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e impianti tecnologici è necessario trascrivere nei registri delle 2.5.11.f



proprietà immobiliari il vincolo di inedificabilità su tutti i terreni utilizzati ai fini edificatori.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. 2.5.11.g

Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi. 2.5.11.h

Non è richiesta la verifica degli indici di cui ai successivi articoli per gli interventi "una tantum" previsti all'art. 2.5.9. 2.5.11.i

## **COSTRUZIONE DI ABITAZIONI AGRICOLE**

**Art. 2.5.12**

Per interventi riguardanti costruzioni di tipo b1 sono richiesti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: 2.5.12.a

-  $S_m = 30.000 \text{ m}^2$ .

$S_f$  minima accorpata =  $3.000 \text{ m}^2$ ;

$S_u = 150 \text{ m}^2$  aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto  $10 \text{ m}^2$  per ogni ettaro eccedente il primo fino ad un max di  $440 \text{ m}^2$  e comunque tutti concentrati in un unico edificio di abitazione; nei limiti di quanto disposto dalla L.R. 56/77 art. 25 comma 8°.

$H = 7 \text{ m}$

$D_1 = 5 \text{ m}$  distanza minima dai confini di proprietà

$D_2 = 10 \text{ m}$  distanza minima da altri edifici residenziali

Dal computo dei volumi sono esclusi quelli relativi ai servizi del piano terra con altezza max di  $2,70 \text{ m}$ . 2.5.12.b

**COSTRUZIONI DI FABBRICATI DI SERVIZIO E SERRE AZIENDALI**

**Art. 2.5.13**

Per interventi riguardanti fabbricati di servizio all'azienda agricola di tipo b2.1, b2.2, valgono le prescrizioni seguenti. 2.5.13.a

Sono richiesti i parametri edilizi-urbanistici: 2.5.13.b

- $S_m = 10.000 \text{ m}^2$ .
- $S_u = 50 \text{ m}^2$  aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di  $50 \text{ m}^2$  per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata.

D1 = 5 m

D2 = 10 m

Per interventi riguardanti edifici esistenti valgono le distanze esistenti con visuale libera esistente. 2.5.13.c

Per le serre aziendali (b.2.3) valgono le visuali libere uguali ad 1 e la distanza minima dai confini (D1) uguale a 3 m

## **DEFINIZIONE DI ALLEVAMENTO AZIENDALE**

## **Art. 2.5.14**

Sono considerati allevamenti aziendali di bovini e equini quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi le 20 U.G.B.; di norma quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possa essere prodotta in azienda su terreni in proprietà in affitto o altro titolo legale di godimento. 2.5.14.a

Sono considerati allevamenti suinicoli di tipo aziendale quelli nei quali il carico di bestiame non supera le 10 U.G.B.; di norma quelli per i quali almeno il 40% delle unità foraggere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda sui terreni in proprietà, affitto, o altro titolo legale di godimento. 2.5.14.b

Sono considerati allevamenti zootecnici minori di tipo aziendale quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi le 20 U.G.B.; di norma quelli per i quali il 35% delle unità foraggere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda sui terreni in proprietà, affitto, o altro titolo legale di godimento. 2.5.14.c

Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui ai precedenti commi. 2.5.14.d

La verifica dei valori di cui ai precedenti commi dovrà essere prodotta in sede di presentazione del Programma Aziendale di Sviluppo. 2.5.14.e

Qualora sia prevista la costruzione o l'ampliamento di insediamenti zootecnici per più di 100 capi grosso bestiame (U.G.B.) si dovrà dimostrare, oltre a quanto definito nei precedenti commi, l'idoneità del terreno interessato allo spandimento con la indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda: tale studio dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato a norma di legge. 2.5.14.f

I parametri di cui ai commi a, b, c, del presente articolo possono essere variati con semplice delibera del Consiglio Comunale, su parere espresso dal Comitato Agricolo Zonale, senza che questo costituisca variante al P.R.G.

2.5.14.g

**COEFFICIENTE DI CONVERSIONE DEI DATI SULLA  
CONSISTENZA DEL BESTIAME IN CAPI ADULTI**

**Art. 2.5.15**

La conversione in capi adulti (Unità Grosso Bestiame) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggere (U.F.) di 1.650 Kcal.

2.5.15.a

Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

2.5.15.b

- Vacche	1,00
- Vitelli scolastrati	0,10
- Vitelli (fino a 6 mesi)	0,25
- Vitelli (6-12 mesi)	0,35
- V. con più di 1 anno	
- - macello	0,70
- - allevamento	0,60
- V. con più di 2 anni	
- - macello	0,90
- - allevamento	0,75
- Tori e torelli	0,700
- Verri	0,400
- Scrofe	0,500
- Lattonzoli	0,027
- Magroni	0,200
- Suini da ingrasso	0,300
- Ovini	0,100
- Caprini	0,100
- Equini	0,750
- Polli da carne	0,007
- Galline ovaiole	0,017
- Altri volatili e conigli	0,030

I valori sopraindicati sono modificabili con semplice deliberazione di Consiglio su indicazione del Comitato Agricolo Zonale senza che questo costituisca variante al P.R.G.

2.5.15.c

**COSTRUZIONI DI FABBRICATI PER ALLEVAMENTI  
ZOOTECNICI DI BOVINI-EQUINI DI TIPO AZIENDALE**

**Art. 2.5.16**

Gli allevamenti con carico di U.G.B. inferiore a 10 sono sempre concedibili su di una superficie minima di 1 Ha. di S.A.U. 2.5.16.a

Per gli altri allevamenti, verificato il grado di autoapprovvigionamento alimentare varranno i parametri edilizi ed urbanistici seguenti: 2.5.16.b

- 10 U.G.B./Ha. irriguo di S.A.U.
- 5 U.G.B./Ha. asciutto di S.A.U. su terreni con pendenze inferiori al 20%
- 2 U.G.B./Ha. di S.A.U. su terreni con pendenze superiori al 20%
- $S_m = 30.000 \text{ m}^2$  di S.A.U.

Le SU di stalla al netto di tutte le aree di servizio: 2.5.16.c

- $2,5 \text{ m}^2/\text{U.G.B.}$  per stalle fisse
- $3,5 \text{ m}^2/\text{U.G.B.}$  per stalle e cuccette
- $6,0 \text{ m}^2/\text{U.G.B.}$  per stalle a lettiera

Superficie dei servizi di stalla, convenzionalmente sino al 100% della superficie destinata a stabulazione. 2.5.16.d

D1 = distanza dai confini di proprietà = 5 m

D2 = distanza da edifici residenziali = 15 m

D3 = distanza da zone residenziali = 100 m

Per interventi riguardanti edifici esistenti: 2.5.16.e

D1 = quella esistente

D2 = quella esistente

D3 = 50 m

**COSTRUZIONI DI FABBRICATI PER ALLEVAMENTI  
ZOOTECNICI SUINICOLI DI TIPO AZIENDALE**

**Art. 2.5.17**

Gli allevamenti suinicoli con carico di U.G.B. inferiore a 10, sono sempre concedibili su di una superficie minima di 1 Ha. di S.A.U. 2.5.17.a

Per gli altri allevamenti verificato il grado di autoapprovvigionamento alimentare varranno i seguenti parametri massimi di tipo edilizio-urbanistico: 2.5.17.b

- 10 U.G.B./Ha. di S.A.U. irrigua
- 5 U.G.B./Ha. di S.A.U. asciutta con pendenza media inferiore al 20%.

Il dimensionamento dei ricoveri al netto delle aree di servizio, si ottiene: 2.5.17.c

- 7,5 m<sup>2</sup>/U.G.B.

Le aree di servizio, comprendenti gli spazi di transito, corrisponderanno al 30% della SU di stabulazione. 2.5.17.d

D1 = 5 m

D2 = 20 m

D3 = 300 m

D4 = distanze minime dai nuclei rurali, 100 m



**COSTRUZIONE DI FABBRICATI PER ALLEVAMENTI  
ZOOTECNICI MINORI DI TIPO AZIENDALE**

**Art. 2.5.18**

Per gli allevamenti di zootecnia minore di tipo aziendale, verificato il grado di autoapprovvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio urbanistico massimi:

2.5.18.a

$$S_m = 10.000 \text{ m}^2.$$

$S_U = 150 \text{ m}^2$  aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di  $50 \text{ m}^2$  per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata.

$$D_1 = 5 \text{ m}$$

$$D_2 = 15 \text{ m}$$

$$D_3 = \text{Distanza dalle zone residenziali } 200 \text{ m}$$

Per interventi riguardanti edifici esistenti:

2.5.18.b

$$D_1 = \text{quella esistente}$$

$$D_2 = \text{quella esistente}$$

$$D_3 = \text{Distanza dalle zone residenziali } 100 \text{ m}$$

**COSTRUZIONE DI EDIFICI PER ALLEVAMENTI SUINICOLI INDUSTRIALI**

**Art. 2.5.19**

Per gli interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo b3.1 valgono le prescrizioni seguenti. 2.5.19.a

Nel caso in cui trattasi di nuovi fabbricati, i parametri edilizi-urbanistici sono: 2.5.19.b

capienza minima dell'allevamento 500 U.G.B.

lotto minimo = 12.500 m.q.

$U_f = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$

D1 = 20 m

D2 = 60 m

D3 = 500 m

Sino all'approvazione del Piano Agricolo Zonale gli interventi di cui al presente articolo sono esclusi. 2.5.19.c

**COSTRUZIONE DI EDIFICI PER ALLEVAMENTI INDUSTRIALI DI BOVINI, EQUINI E CAPI MINORI**

**Art. 2.5.20**

Per gli interventi riguardanti fabbricati classificati di tipo b3.2 valgono le prescrizioni seguenti: 2.5.20.a

lotto minimo = 10.000 m<sup>2</sup>.

Uf = 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

D1 = 20 m

D2 = 60 m

D3 = 500 m

Nel caso in cui trattasi di fabbricati esistenti: 2.5.20.b

D1 = 10 m

D2 = 10 m

D3 = distanza minima dalle zone residenziali 500 m

Per interventi riguardanti fabbricati di tipo b3.3, valgono le stesse prescrizioni indicate ai commi precedenti per i fabbricati di tipo b3.2, ad eccezione del lotto minimo che è pari a 5.000 m<sup>2</sup>. 2.5.20.c

Sino all'approvazione del Piano Agricolo Zonale gli interventi di cui al presente articolo sono esclusi. 2.5.20.d

## **COSTRUZIONI PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TECNICI**

**Art. 2.5.21**

Per interventi riguardanti fabbricati classificati di tipo b4 e di tipo b5, in aree cartograficamente individuate, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

2.5.21.a

- $S_m = 5.000 \text{ m}^2$ .
- $U_f = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- $V_l = 1$
- $D_1, D_2 = 20 \text{ m}$
- parcheggi di pertinenza degli edifici = 0,3 Su.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti:

2.5.21.b

$D_1 = 5 \text{ m}$

$D_2 = 10 \text{ m}$

$D_3, D_4 =$  quelle previste dal Regolamento di Igiene per i singoli impianti.

Sino all'approvazione del Piano Agricolo Zonale gli interventi di cui al presente articolo sono esclusi.

2.5.21.c

## **COSTRUZIONE DI FABBRICATI DI CUSTODIA**

**Art. 2.5.22**

Per interventi riguardanti fabbricati classificati di tipo b6 connessi a costruzioni di tipo b3, b4 e b5, valgono i seguenti parametri:

2.5.22.a

$S_u = 150 \text{ m}^2$  per unità produttive aumentabili nella misura dell'1% della  $S_U$  dell'impianto produttivo;

$D_1 = 5 \text{ m}$

$D_2 = 10 \text{ m}$

## **COSTRUZIONE DI VASCHE E LAGONI**

**Art. 2.5.23**

Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 m. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinata alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie comunali sentito il Dipartimento provinciale di igiene.

2.5.23.a

## **COSTRUZIONE DI SERRE INDUSTRIALI**

**Art. 2.5.24**

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo h), sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

2.5.24.a

$$S_m = 5.000 \text{ m}^2$$

$$D_1 = 5 \text{ m}$$

## **COSTRUZIONI DI BACINI ARTIFICIALI**

**Art. 2.5.25**

La costruzione di bacini per la raccolta delle acque può essere consentita solo previo studio a carattere idrogeologico esteso per un conveniente intorno dell'area interessata comprovante l'idoneità del sito all'utilizzazione prevista.

2.5.25.a



**CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER GLI ALLEVAMENTI INDUSTRIALI**

**Art. 2.5.26**

Gli allevamenti industriali debbono essere dotati di un adeguato impianto di depurazione atto a garantire per le acque reflue gli indici previsti dalla legge 10 maggio 1976 n° 319.

2.5.26.a

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie locali, sentita l'Unità Sanitaria locale comprovante la idoneità dell'impianto di depurazione progettato, a garantire la emissione di acque reflue aventi le caratteristiche previste dalla citata legge 10.5.1976 n° 319.

2.5.26.b

Il certificato di agibilità verrà rilasciato solo ad avvenuto collaudo dell'impianto di depurazione da effettuarsi da parte dell' Azienda Sanitaria Locale.

2.5.26.c

## **ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

## **Art. 2.6**

Le zone pubbliche e di interesse generale si suddividono in: 2.6.a

- aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale
- aree per attrezzature e servizi di interesse generale.
- aree per attrezzature ed impianti speciali
- aree destinate alla mobilità.

Aree pubbliche di interesse comunale e generale, possono essere rilasciate con diritto di superficie a tempo determinato ad Enti o privati che si impegnino con apposita convenzione alla realizzazione delle finalità previste nel P.R.G. per dette aree e all'uso pubblico delle opere rilasciate. La convenzione dovrà inoltre garantire l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree per cui è prevista la cessione in uso a tempo determinato alla scadenza del periodo stesso. 2.6.b

Si intendono compatibili con le finalità di aree di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) la realizzazione di attrezzature collettive e ricettive, quali camping, ostelli ed altre attrezzature per il tempo libero, sport e cultura. 2.6.c

Il mancato rinnovo del titolo abilitativo comporta il ritorno delle aree e degli immobili tra i beni indisponibili del Comune. 2.6.d

**AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE  
COMUNALE**

**Art. 2.6.1**

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. 2.6.1.a

Esse si suddividono in: 2.6.1.b

- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature di interesse comune
- aree per spazi pubblici (svago, gioco, sport, arredo, parco)
- aree per parcheggi pubblici

La realizzazione di tali servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente come condizione apposta al rilascio del titolo abilitativo e a scomputo degli oneri di urbanizzazione. 2.6.1.c

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore e le destinazioni d'uso attribuite alle aree ha valore puramente propositivo potendo essere variata tra di loro in sede di attuazione attraverso la formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche o Piano Particolareggiato. 2.6.1.d

In ogni caso per intervento diretto di nuove costruzioni non potranno essere superati i seguenti limiti: 2.6.1.e

- a) aree per attrezzature scolastiche:  
 $U_f = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ Sf}$   
 $Q = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
Parcheggi inerenti le costruzioni  $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di SU
- b) aree per attrezzature di interesse comune  
 $U_f = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
 $Q = 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
Parcheggi inerenti le costruzioni  $20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  SU
- c) aree per il gioco e il verde e l'arredo urbano  
 $U_f = 0,001 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
Parcheggi inerenti il servizio  $5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

d) aree a verde sportivo:

- per gli impianti coperti,

$U_f = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
parcheggi  $20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$

- per gli impianti scoperti,

$U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
parcheggi  $5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

## **AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALI**

### **Art. 2.6.2**

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature di livello comprensoriale o sub-comprensoriale, da riservare all'istruzione superiore all'obbligo, nonché ad attrezzature sociali e sanitarie, e a parchi comprensoriali. 2.6.2.a

La realizzazione di tali servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente come condizione apposta al rilascio del titolo abilitativo e a scomputo degli oneri di urbanizzazione. 2.6.2.b

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici sono edificabili, secondo le norme previste da leggi di settore e le destinazioni d'uso attribuite alle aree ha valore puramente propositivo potendo essere variata tra di loro in sede di attuazione attraverso la formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche. 2.6.2.c

In caso di intervento diretto di nuova costruzione varranno i seguenti indici e parametri: 2.6.2.d

- a) attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo.  
 $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
 $\text{parcheggi} = 15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ SU}$
- b) attrezzature sanitarie ed ospedaliere  
 $U_f = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
 $\text{parcheggi} = 40 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$
- c) parchi comprensoriali  
 $U_f = 0,002 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
 $\text{parcheggi} = 0,5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ St}$

## **AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPECIALI**

### **Art. 2.6.3**

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile di livello variabile da locale a sovracomunale. 2.6.3.a

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini. 2.6.3.b

Le aree in oggetto sono riconosciute per ogni singola funzione e normate specificamente. 2.6.3.c

Per impianti che costituiscono volume non si potrà comunque superare i  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . 2.6.3.d

In particolare: 2.6.3.e

- aree cimiteriali: sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri: 2.6.3.f

- parcheggi =  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ .

## **AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'**

### **Art. 2.6.4**

Esse riguardano:

2.6.4.a

#### 1) Aree di interscambio e parcheggi;

Sono le parti del territorio destinate a rimessa, parcheggi ed aree di interscambio per mezzi pubblici.

Per le rimesse si interviene con titolo abilitativo diretto con i seguenti indici:

- $U_f = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di cui solo 1/5 per officine di manutenzione degli automezzi e locali di servizio
- $H =$  altezza massima non superiore a m 5,50

#### 2) Aree destinate alla viabilità

Tali aree sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico.

Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona di rispetto senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo non saranno necessariamente acquisite, e apparterranno alla zona agricola.

2.6.4.b

## TITOLO III – TIPI E MODI DI INTERVENTO

### CRITERI GENERALI

### Art. 3.1

Per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e degli edifici a demolizione senza ricostruzione, sono ammessi interventi di: 3.1.a

- 1- manutenzione ordinaria
- 2- manutenzione straordinaria.

Gli interventi sugli immobili, topograficamente definiti, finalizzati al recupero ed al risanamento delle aree e dei volumi che presentino esigenze conservative e di tutela in ragione del loro valore intrinseco di tipo storico architettonico, ambientale o documentario sono: 3.1.b

- 3- restauro
- 4- risanamento conservativo
- 5- ristrutturazione edilizia di tipo A
- 6- ristrutturazione edilizia di tipo B
- 7- recupero e risanamento delle aree libere.

Per i volumi e le aree di nessuno valore storico-documentario i tipi di intervento previsti sono i seguenti: 3.1.c

- 7- ristrutturazione urbanistica
- 8- edificazione su aree di completamento
- 9- edificazione su aree di nuovo impianto

Le restanti aree ed edifici per i quali gli interventi non presentano vincoli conservativi, risulteranno soggetti alle normali operazioni di riqualificazione dello standard abitativo con operazioni di rinnovo parziale o totale nel rispetto dei parametri edilizi previsti dalle presenti norme. 3.1.d

Sono inoltre generalmente regolamentati: 3.1.e

- 10- gli interventi sul suolo
- 11- edifici e manufatti a demolizione senza ricostruzione.

In tutto il territorio comunale, negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, purché serviti dalle urbanizzazioni primarie, è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente 3.1.f



realizzato alla data di entrata in vigore della legge regionale 06.08.1998 n° 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" l'intervento di recupero deve rispettare le prescrizioni della suddetta legge.

I mutamenti delle destinazioni d'uso dei fabbricati, se ammessi dalle presenti norme, sono regolati dall'art.8 della L.R. 08.07.1999 n° 19.

3.1.g

## **MANUTENZIONE ORDINARIA**

## **Art. 3.2**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. 3.2.a

Per i lavori di manutenzione ordinaria di cui sopra non è richiesta alcun titolo abilitativo- 3.2.b

Essi consistono di norma nelle operazioni di: 3.2.c

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi esterni;
- riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti interni;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

## **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

### **Art. 3.3**

Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso. 3.3.a

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rimuovere e sostituire parti strutturali dell'edificio in caso di edifici di valore storico-ambientale, devono essere eseguiti con materiale avente gli stessi requisiti di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale. 3.3.b

Sono altresì da comprendere tra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi. 3.3.c

L'istanza di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria deve essere corredata da eventuali elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti, oltreché dalla dichiarazione del proprietario che le opere stesse non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore e dall'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto. 3.3.d

## **RESTAURO**

### **Art. 3.4**

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici; riguardano inoltre gli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 numero 1089. 3.4.a

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. 3.4.b

Il tipo di intervento prevede: 3.4.c

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari

essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

Gli edifici sottoposti ad intervento di restauro 3.4.d sono individuati come beni culturali e ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

## **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### **Art. 3.5**

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che anche se in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico. 3.5.a

Il tipo di intervento prevede: 3.5.b

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti; sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse la quota della linea di gronda;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio mediante:

- la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Gli edifici sottoposti ad intervento di risanamento conservativo sono individuati come beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. 3.5.c

## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO “A” e “B”**

## **Art. 3.6**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. 3.6.a

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. All'interno del patrimonio edilizio antico, tale intervento è topograficamente definito e si suddivide in ristrutturazione di tipo A e B. 3.6.b

Nel caso di unità edilizia che pur non presentando particolari caratteristiche costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio antico, la ristrutturazione edilizia di tipo A prevede: 3.6.c

- a) il restauro ed il ripristino dei fronti originari esterni ed interni, ammettendo nuove aperture purché non alterino l'unitarietà dei prospetti;
- b) il recupero degli ambienti interni; consentendo l'adeguamento delle altezze interne degli ambienti;
- c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali pubblici, dei collegamenti orizzontali, e per l'inserimento dei servizi e degli impianti;
- d) modeste sopraelevazioni della linea di gronda per un max di cm. 60.

La ristrutturazione edilizia di tipo B si attua nel caso di particelle edilizie, che non essendo in contrasto con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico esistente, presentano carenze di conservazione, distributive, volumetriche, igieniche o tipologiche che ne inibiscono la funzionalità. 3.6.d

La ristrutturazione di tipo B ammette tutti gli interventi di cui alla lettera d) del 3° comma, art. 13 L.R. n. 50/80 e modeste sopraelevazioni della linea di gronda per un max di cm. 90. 3.6.e

## **RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE**

**Art. 3.7**

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie, che rivestono importanza storica, artistica o naturalistica; dette aree, devono essere mantenute allo stato di fatto e, se necessario, migliorate anche attraverso l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale.

3.7.a



## **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

**Art. 3.8**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3.8.a

## **NUOVA EDIFICAZIONE**

**Art. 3.9**

La nuova edificazione può essere di due tipi:

3.9.a

- di completamento, quelle volte a realizzare nuovi volumi su aree libere, ad insufficiente utilizzazione fondiaria, o su aree che necessitano di completo rinnovo dei manufatti esistenti;
- di nuovo impianto, quella rivolta alla utilizzazione edificatoria di aree inedificate e prive in parte e del tutto di opere di urbanizzazione da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni tipologiche specifiche.

## **INTERVENTI SUL SUOLO**

## **Art. 3.10**

- Smaltimento delle acque superficiali

Tutte le proprietà, oltre alla manutenzione a perfetta regola di tutte le opere esistenti sul fondo atte allo scopo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. 3.10.a

Il Sindaco, nel caso di prolungata e palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune provvederà d'ufficio, addebitandone le spese alle proprietà interessate. 3.10.b

- Consolidamento dei terreni

Oltre ai provvedimenti di cui al paragrafo precedente le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono egualmente tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere per le quali il progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge. 3.10.c

Nei casi di frane su strade od altri spazi pubblici, provenienti da suoli privati per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere materiali su suolo pubblico potrà rivalersi, addebitandone la spesa alla proprietà interessata. 3.10.d

**Ad integrazione di quanto riportato nel presente articolo ,  
devono essere rispettate le disposizioni contenute nell'art.105  
del Regolamento Edilizio**

## **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

### **Art. 3.11**

L'intervento di demolizione senza ricostruzione riguarda le particelle edilizie in contrasto con l'ambiente e tali da pregiudicare la corretta fornibilità degli spazi urbani e/o da ingenerare pericoli all'incolumità delle persone. 3.11.a

Su tali particelle di norma non è consentito alcun intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. 3.11.b

**CRITERI DI INTERVENTO PER I NUCLEI DI VALORE AMBIENTALE ED I BENI CULTURALI ISOLATI**

**Art. 3.12**

**A - Interventi su edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ( Vedi art.129 del Regolamento Edilizio) 3.12.a**

- ~~a) dovranno essere conservate le strutture murarie verticali; nei casi di comprovata irrecuperabilità sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni;~~
- ~~b) le coperture dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate: sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda per un massimo di m<sup>2</sup> 1 per falda;~~
- ~~e) su prospetti secondari è consentita l'apertura di finestre e porte opportunamente inserite e con le dimensioni delle aperture preesistenti;~~
- ~~d) è prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in laterizio. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture. E' prescritta la conservazione ed il ripristino dei cornicioni esistenti: in caso di sostituzione della copertura con utilizzo di altre tecnologie, potrà essere proposto un nuovo cornicione compatibile con la composizione della facciata;~~
- ~~e) è prescritto il rivestimento delle murature con intonaco civile tinteggiato con colori della tradizione locale, a meno degli edifici storicamente a "faccia vista". Sono vietati rivestimenti con malta di cemento a vista salvo gli zoccoli; è inoltre vietato qualsiasi rivestimento con tinte sintetiche graffiate a sbalzo;~~
- ~~f) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici non recuperabili dovrà avvenire con gli stessi materiali e tecnologie di lavorazione usati nella tradizione locale: è vietata qualsiasi contraffazione.~~

**B - Prescrizioni per gli infissi di tutti gli edifici dei nuclei di valore ambientale ( Vedi art.129 del Regolamento Edilizio) 3.12.b**

- ~~a) gli infissi potranno essere sostituiti con altri materiali tradizionali quali il legno: è vietato l'uso di serrande avvolgibili e di alluminio anodizzato.~~

**C - Nuove tecnologie (Vedi art.129 del Regolamento Edilizio)** 3.12.c

~~a) per gli interventi a ristrutturazione urbanistica non esiste nessuna prescrizione particolare a meno dei materiali, intonaci e infissi vietati al presente articolo; sono inoltre tassativamente vietati i balconi aggettanti o incassati, prospicienti la pubblica via.~~

~~b) per gli interventi a ristrutturazione edilizia inseriti in cortine edilizie omogenee è richiesto l'inserimento ambientale mediante la intonacatura, le falde di copertura a laterizi tradizionali, gli infissi in legno.~~

~~Sono tassativamente vietati nuovi balconi aggettanti o incassati, prospicienti la pubblica via.~~

**D - Interventi sulle aree di pertinenza (Vedi art.129 del Regolamento Edilizio )** 3.12.d

~~Le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie devono essere mantenute allo stato di fatto e migliorate anche attraverso l'eliminazione di opere esistenti: è fatto divieto di impermeabilizzare tali aree e di costruire anche a titolo precario qualsiasi elemento quali ricoveri o capannoni.~~

~~Nel recupero si dovrà provvedere alla conservazione di tutti gli elementi d'arredo quali alberatura, muri, pavimentazione tipica, pozzi, vasehe.~~

**E - Interventi di sopraelevazione e compensi di volume, possono** 3.12.e

avvenire, nei nuclei di valore ambientale mediante di Piano di Recupero quando l'intervento riguarda più di un fabbricato intendendo per esso un immobile censito a catasto terreni con unica particella, ovvero unica particella con relative pertinenze, ovvero se costituito da più particelle le stesse individuano un singolo fabbricato con prospetto e tipologia unitaria, o subordinati al parere vincolate della Sezione provinciale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91bis della L.U.R. se riguardanti un solo fabbricato. In tutti i casi dovranno essere rispettati le prescrizioni ed i limiti sottoelencati:

- 1) non sono ammesse sopraelevazioni su edifici che si fronteggino ad una distanza inferiore a m 3 anche se con interposta strada pubblica;
- 2) sopraelevazioni su edifici posti ad una distanza reciproca superiore a m 3 sono ammissibili solo nella misura non superiore a cm. 90 dell'attuale linea di gronda e del colmo;
- 3) sopraelevazioni di m 3,00 di edifici ad un piano sono

ammissibili qualora tali edifici siano posti ad una distanza minima di m 10 da altri fronti-stanti.

- 4) sono possibili sopraelevazioni a confine di aree di uso pubblico e private salvo l'applicazione delle norme che regolamentano, in questo ultimo caso, l'uso del muro comune ed il divieto di aprire vedute a meno di cm 150 dal confine di proprietà;
- 5) le sopraelevazioni non potranno superare in altezza gli edifici a restauro e a risanamento conservativo posti in adiacenza;
- 6) eventuali compensi di volume a terra possono avvenire solo a distanza dai confini superiori a 3 m e a 10 m fra pareti finestrate.

## **MODI DI INTERVENTO**

### **Art. 3.13**

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a titolo abilitativo secondo le prescrizioni della presente normativa e non in contrasto con la normativa nazionale e regionale in vigore.

3.13.a

Il Piano Regolatore Generale definisce le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui l'intervento è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Ove non definite dal Piano Regolatore Generale, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitati in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'articolo 34, legge regionale 56/77 qualora il Comune sia obbligato a dotarsene, ovvero ai sensi dell'art.17, comma 12 della L.R. n.56/77 e s.m.i., senza che queste delimitazioni costituiscano variante al Piano Regolatore Generale.

3.13.b

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

3.13.c

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167, e successive modificazioni;
- 3) i piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi, formati ai sensi della legge n° 865 art. 27;
- 4) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa, ai sensi della L.R. 56/1977 art. 43;
- 5) i piani esecutivi convenzionati obbligatori ai sensi della L.R. 56/1977 art. 44;
- 6) piani di recupero ai sensi della L.N. 567/78;
- 7) piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico esecutivo, successivamente a questo si interviene con titolo abilitativo diretto.

3.13.d

## **QUALIFICAZIONE ENERGETICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI**

### **A rt. 3.14**



Con la presentazione del Progetto esecutivo per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il Progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni:

- del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*, e s.m.i..
- ~~— della Legge Regionale 28 maggio 2007, n.13 *Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia e s.m.i. con particolare riferimento al capo V Integrazioni edilizie;*~~
- **della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, *Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia”. Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f);***
- **della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 *Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia”. Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p);***
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, *Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);*
- **dell'art. 11 “Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti” del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 “Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”;**

- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 *“Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”*, con specifico riferimento all’Allegato 1 allo stesso;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 *“Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”*.
- delle pertinenti norme UNI aggiornate alla data di effettuazione delle valutazioni progettuali;
- della normativa nazionale e regionale, successivamente promulgata, integrativa o sostitutiva delle disposizioni di cui ai suddetti atti.

Gli interventi in progetto sono sottoposti alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti previste nei successivi commi, con riferimento agli interventi previsti nelle specifiche Varianti al PRGC.

3.15.a

Gli interventi previsti nelle VARIANTI PARZIALI n. 6 e n.7 al PRGC devono rispettare le misure di mitigazione e compensazione degli impatti, riferite ai singoli interventi, contenute nel Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS (Capitolo 5° - Caratteristiche ambientali delle aree interessate dal piano in esame e potenziali impatti) allegato alla stessa Variante; inoltre sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

3.15.b

(a) **QUALITA' PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI** - Nella predisposizione del progetto da presentare per l'acquisizione del permesso a costruire, si raccomanda di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

(b) **GESTIONE DEL TERRENO AGRARIO** – Per gli interventi di nuova edificazione le porzioni di suolo più fertile dovranno essere accantonate per essere riutilizzate nell'ambito delle opere di sistemazione finale delle aree stesse .

(c) **PERMEABILITA' DEL SUOLO NELLE AREE DI PERTINENZA DELL'EDIFICATO** – Per gli interventi di nuova edificazione si evidenzia la necessità di estendere per quanto possibile le porzioni di suolo non pavimentato all'interno delle aree di intervento ,sia per contenere le acque di ruscellamento lungo i versanti ,sia per ridurre il carico smaltito in fognatura.In questo senso si raccomanda che i parcheggi all'aperto previsti vengano realizzati con tecniche e materiali ,come autobloccanti e prato armato,che non comportano un aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

(d) **RISPARMIO DELLE RISORSE IDRICHE** – **Nella predisposizione di Piani esecutivi e di Progetti per l'acquisizione del permesso a costruire si dovrà assicurare la compatibilità con le indicazioni e le Norme di attuazione del Piano regionale di Tutela delle Acque.**

In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di Tutela delle Acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche

ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

Il dimensionamento del serbatoio di raccolta delle acque meteoriche, da effettuarsi in sede di predisposizione del progetto presentato per il rilascio del permesso a costruire, deve avvenire in funzione della superficie captante di raccolta della copertura, del volume di pioggia captabile e del fabbisogno irriguo.

**Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.**

**Gli interventi riguardanti le risorse idriche:**

- **dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;**
- **non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;**
- **non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;**
- **non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;**
- **in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;**
- **in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.**

**L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.**

(e) **CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO** - Al fine di limitare l'inquinamento luminoso, in applicazione della L.R. 24 marzo 2000, n. 31, gli impianti per l'illuminazione delle aree esterne dovranno corrispondere almeno ai requisiti previsti per le aree classificate in "zona 3", così come definiti nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 29-4373 del 20 novembre 2006, con le allegate "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico".

Si raccomandano le seguenti attenzioni:

- adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno ;
- adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza

luminosa, quali quelle a LED;

- adozione di elementi di chiusura preferibilmente trasparenti e piani, realizzati con materiale stabile anti ingiallimento quale vetro, metacrilato ed altri con analoghe proprietà;

- impiego, a parità di luminanza, di apparecchi che conseguano impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;

- impiego di dispositivi in grado di ridurre ,dalle ore 01,30 alle ore 05,30,l'emissione di luce in misura non inferiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza.

(f) **COMPENSAZIONI AMBIENTALI** – Per gli interventi di nuova edificazione gli impatti con la vegetazione che eventualmente si attueranno in fase esecutiva verranno compensati:

- attraverso il mantenimento a verde nelle aree di nuova edificazione di una quota parte pari al 30% delle aree di prevista edificazione, di cui almeno la metà (15%) sarà oggetto di sistemazione arboreo – arbustiva addensata; le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, limitando l'eventuale impiego di specie di valore ornamentale alle zone a prato arborato, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna;

- con le compensazioni arboree previste dalla vigente normativa regionale sulle aree a vincolo idrogeologico ( L.R. 45/1989 e s.m.i.) , che interessa l'intero territorio del Comune di Viola.

Gli interventi che prevedono la trasformazione delle superfici a bosco in altre destinazioni d'uso, attraverso l'eliminazione della vegetazione esistente e l'utilizzazione del suolo diversa da quella forestale, nonché in generale l'abbattimento di alberi, sono sottoposti alle misure di compensazione della superficie forestale trasformata e mitigazione degli impatti sul paesaggio previsti dall'articolo 19 della L.R. 10 febbraio 2009 n. 4. Le misure di compensazione ambientale sono stabilite in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le modalità applicative stabilite dallo stesso art. 19 della L.R 4/2009.

**- con l'attuazione degli interventi di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 12 giugno 2017, n.33-5174 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive, in tal senso ,ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie , eventualmente presenti nell'area di intervento , indicate negli elenchi ( Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R.**

**(g) PREVENZIONE DELL'IMPATTO SULL'AVIFAUNA - Negli edifici di nuova realizzazione nonché negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli edifici esistenti:**

- è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate;
- si prescrive l'utilizzo, nel caso:
  - o di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
  - o di finestrate a nastro,
 di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o idoneamente serigrafati, o con l'inserimento di filamenti di colore visibile.

### **PREVENZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO**

**Art. 3.16**

**Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione occorre provvedere all'applicazione:**

**3.16.a**

- della DGR 46-14762 del 14-2-2005, Criteri per la redazione della valutazione di clima acustico;
- della DGR 9-11716 del 2-2-2004, Criteri per la redazione della valutazione di impatto acustico;
- del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici;
- delle pertinenti norme UNI aggiornate alla data di effettuazione delle valutazioni progettuali;
- della normativa di settore successivamente promulgata.

**3.16.b**

**Per gli interventi di cui al comma precedente, con la presentazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei Progetti presentati per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita Relazione o nell'ambito della Relazione tecnico illustrativa del progetto, si richiede di documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni della suddetta normativa**

**Nelle attività di cantiere occorre provvedere all'applicazione della DGR 27 giugno 2012, n. 24-4049 relativa alla verifica delle condizioni di presentazione di istanza di autorizzazione in deroga ai valori limite di immissione.**

**3.16.c**

## TITOLO IV – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### INDICI URBANISTICI

Art. 4.1

St = superficie territoriale (Definizione: come da art 22 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.1.a

Sf = superficie fondiaria (Definizione: come da art 21 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.1.b

S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria 4.1.c

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade di servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono.
- e) pubblica illuminazione
- f) nuclei elementari di verde.

S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria 4.1.d

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo
- d) attrezzature collettive civiche (centri civici. attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

Superficie per opere di urbanizzazione indotta: 4.1.e

- a) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e di laghi;
- g) manufatti occorrenti per arginature terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Ut = indice di utilizzazione territoriale (Definizione: come da Art.25 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.1.f

Uf = indice di utilizzazione fondiaria( Definizione: come da Art.24 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.1.g

It = indice di fabbricabilità (densità) territoriale (Definizione: come da Art.27del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.1.h

If = indice di fabbricabilità (densità) fondiaria) (Definizione: come da Art.26 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.1.i



Sm = superficie minima di intervento 4.1.l

Area minima richiesta per gli interventi sia preventivi che diretti.

Q = Rapporto massimo di copertura ( Definizione : come da Art.23 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.1.m

Sc = Superficie coperta ( Definizione : come da Art.17 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.1.n

VI = Indice di visuale libera 4.1.o

E' il rapporto tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, da altre fronti di edifici, e l'altezza delle fronti stesse.

## **INDICI EDILIZI**

## **Art. 4.2**

SU = Superficie utile (Definizione: come da art.18 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.2.a

Dal computo della superficie utile sono inoltre da escludersi:

- a) le cantine, quando non superino l'altezza di 2,5 metri e non siano superiori al 10% della SU residenziale;
- b) le soffitte praticabili quando non abbiano i requisiti di abitabilità come specificato al successivo comma 4.2.f.
- c) le autorimesse quando non superino i metri 2,50 di altezza siano utilizzate esclusivamente dagli abitanti l'edificio e quando non superino 1/6 della SU

Le predette norme sono da intendersi specificazioni vincolanti e prevalenti da applicarsi all'art.18 del Regolamento Edilizio

Altezza delle fronti (Definizione : come da art.13 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.2.b

H = altezza del fabbricato (Definizione : come da art.14 .del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio) 4.2.c

Le quantità riportate negli articoli delle singole zone possono essere incrementate di mt.1,50 quando si tratta di fabbricati realizzati su versanti in declivio.

Le rampe e le fosse di accesso alle autorimesse ed altri locali interrati, di dimensione, localizzazione e forma necessarie e sufficienti a consentire l'accesso e l'uscita, nonché le altre analoghe strutture non sono tenute in conto ai fini dell'altezza e del calcolo del volume edilizio.

V = volume del fabbricato : (Definizione : come da art.20 .del 4.2.d

**Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio)**

Calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie: In attuazione delle disposizioni per il risparmio energetico degli edifici fissate dal Decreto Ministero infrastrutture e trasporti 27/07/2005, art. 2 comma 7 e art. 4 comma 3, e dalla Legge regionale 28/05/2007 n. 13, art. 8, il calcolo delle volumetrie edilizie viene effettuato con le seguenti modalità:

4.2.e

Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Tali disposizioni si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Valgono inoltre i restanti commi dell'art. 8 della citata Legge regionale 28/05/2007 n. 13.

Requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto:

4.2.f

I sottotetti abitabili, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, devono rispettare i requisiti fissati dal D.M. 5 luglio 1975 e dall'art.43 della legge 5 agosto 1978, n° 457.

Per i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 6 agosto 1998, n° 21, nel caso di recupero a fini abitativi valgono i requisiti di abitabilità fissati dalla stessa legge.

Il piano sottotetto, quando non possiede i requisiti di abitabilità suddetti, è considerato "agibile" per destinazioni diverse dalla residenza, fatto salvo quanto previsto di seguito

Il piano sottotetto è considerato “non abitabile o non agibile “ ( e quindi non viene conteggiato nel calcolo della superficie utile lorda,volume,numero dei piani della costruzione ) solo se presenta contemporaneamente tutte le seguenti caratteristiche:

- distanza media tra la linea di imposta del tetto e il piano di pavimento del sottotetto non superiore a cm 90,misurata sul lato interno del muro perimetrale ; altezza interna intradosso del colmo non superiore a cm 300;

-pendenza del tetto non superiore al 50% , con falda ad unica pendenza e senza taglio con sopraelevazione di parte della stessa falda ;

- aperture da realizzarsi sul piano di falda o sui muri perimetrali o mediante abbaino,non superiore in totale a mq 0,60 per falda ( da considerarsi cumulabili in una o più aperture ),considerando un numero massimo di quattro falde per ogni edificio autonomo,anche se con tetto a capanna .Gli abbaini non possono avere larghezza esterna superiore a cm120

P = numero dei piani: (Definizione: come da art.15 .del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio)

4.2.g

D = la distanza di un edificio: (Definizione: come da art.16 .del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n° 548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'Allegato B di cui alla D.C.C. n.17 del 29/11/2018 di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio)

4.2.h

### APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Art. 4.3

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei casi di intervento urbanistico preventivo.

4.3.a

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti.

4.3.b

Gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto.

Negli strumenti di intervento urbanistico preventivo, dovrà essere

indicato l'indice di fabbricabilità fondiaria dei singoli lotti, in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della zona interessata.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti. 4.3.c

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità ed utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. 4.3.d

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionato allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare, 4.3.e

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona, nonché fra aree non contermini ad eccezione della zona agricola. 4.3.f

La richiesta di utilizzazione degli indici urbanistici sull'intero lotto si intende soddisfatta per quantità maggiori o uguali all'ottanta per cento della volumetria o della superficie utile utilizzabile, per le destinazioni d'uso residenziali, al 30% per le destinazioni produttive. 4.3.g

Ogni utilizzazione inferiore a tale percentuale implica l'individuazione di un lotto residuo di superficie minima conforme alle presenti norme di attuazione e l'asservimento del lotto effettivamente utilizzato.

## **PARCHEGGI INERENTI LE COSTRUZIONI**

### **Art. 4.4**

A norma della Legge 122/89 e s.m.i. in tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni vanno realizzati spazi per il parcheggio, la manovra e l'accesso degli autoveicoli. 4.4.a

Tali spazi sono dimensionati in relazione alla volumetria oppure alla superficie massima edificabile, secondo quantità determinate per zone specifiche ai relativi articoli. 4.4.b

Tali spazi possono essere ricavati parte nelle costruzioni (autorimesse) o comunque in aree interne ad eventuali recinzioni, parte in aree di pertinenza dell'edificio poste all'esterno di eventuali recinzioni, purché asservite con vincolo permanente a tale destinazione. 4.4.c

I garages, se separati dal corpo principale degli edifici residenziali non potranno superare l'altezza media di m 2,40 al di sopra dei 1000 m s.l.m. e di m 2,65 nelle restanti parti di territorio; potranno essere edificati anche a confine di proprietà, e nel rispetto delle distanze minime dalle strade. 4.4.d

**DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA**

**Art. 4.5**

All'esterno delle aree dei nuclei di valore ambientale negli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di ampliamento e di sopraelevazione, la distanza minima è misurata dalla VI 0,5 con un minimo assoluto di 5,00 m

4.5.a

Tale minimo potrà essere ridotto a m 0,00 ( senza accordo scritto tra le parti) nel caso esista a confine parete cieca,altresì potrà essere ridotto fino a mt.0,00 quando sia intercorso accordo scritto registrato e trascritto con i proprietari confinanti e nel rispetto comunque delle distanze stabilite all'articolo successivo 4.6.

4.5.b

Negli interventi di ampliamento qualora l'edificio sia posto a distanza inferiore ai 5 m, la distanza del nuovo corpo di fabbrica non potrà risultare inferiore a quella a 3 m fatta salva la possibilità di distanza inferiore solo con accordo scritto registrato e trascritto tra le parti.

4.5.c

Negli interventi di sopraelevazione qualora l'edificio sia posto a distanza inferiore ai 5 m, varrà la visuale libera esistente.

4.5.d

Sono fatte salve maggiori prescrizioni topograficamente definite.

4.5.e

## **DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI**

### **Art. 4.6**

All'esterno delle aree dei nuclei di valore ambientale, negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni, ampliamento e sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m 10. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete è finestrata. Le suddette prescrizioni si applicano solo nel caso di prospicenza diretta tra parti e non si applica per pareti o parti di parete non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza oppure la confrontanza minima di m 3.00.

4.6.a

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini con un minimo assoluto di m 5,00.

4.6.b



## **DISTANZE MINIME DALLE STRADE**

### **Art. 4.7**

Nelle aree urbanizzate ed urbanizzabili all'esterno dei nuclei di valore ambientale, le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto debbono corrispondere a: 4.7.a

- 5 m per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 7,5 m per strade di larghezza comprese tra m 7 e m 15;
- 10 m per strade di larghezza superiore a m 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente articolo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata. 4.7.b

All'interno della perimetrazione del Centro Abitato adeguato al nuovo Codice della Strada e all'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzabili, e dei nuclei di valore ambientale fatte salve eventuali maggiori distanze indicate negli elaborati grafici di P.R.G. o diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, l'allineamento dei fabbricati, dei muri di sostegno e delle recinzioni è precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo . 4.7.c

## **AUTORIMESSE PER EDIFICI ESISTENTI**

### **Art. 4.8**

A servizio delle residenze esistenti, carenti di spazi coperti per il ricovero delle autovetture è consentita la costruzione di autorimesse da ricavarsi, quando sia accertata l'impossibilità di utilizzare l'edificio esistente o i suoi eventuali accessori, nel fondo di pertinenza o nelle immediate adiacenze comprese nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita e nei nuclei rurali, nel rapporto max  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$  ogni unità abitativa.

4.8.a

Esse possono essere di due tipi:

4.8.b

- a) fuori terra, per un'altezza non superiore a m. 2,40 al di sopra dei 1000 m s.l.m. e a m. 2,65 nelle restanti parti di territorio, possono essere costruiti a confine di proprietà.
- a) entro terra, totalmente o parzialmente, in misura non superiore a  $20 \text{ m}^2$  per unità alloggio, per edifici residenziali o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione; nel caso di interramento parziale, l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore a 70 cm dal piano di campagna e dovrà essere in ogni caso sistemato a verde con letto di humus ovvero lastricato, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonabili dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

Le autorimesse di cui al presente articolo dovranno essere realizzate con materiali e disegno compatibili con le aree circostanti e **nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.129, comma 12 del Regolamento Edilizio.**

## TITOLO V - RISPETTI E VINCOLI

### RISPETTO ALLA VIABILITÀ

#### Art. 5.1

Il rispetto alla viabilità agisce su una fascia di larghezza variabile a seconda che si tratti di centri abitati, zone di espansione e di territorio agricolo e a seconda delle caratteristiche della rete. 5.1.a

In essa sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'eventuale ampliamento dovrà avvenire in elevazione o sul lato opposto alle infrastrutture da salvaguardare con atto di rinuncia del concessionario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio. 5.1.b

In essa sono realizzabili a titolo precario impianti di servizio per la distribuzione del carburante. 5.1.c

Le fasce di rispetto della viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture. 5.1.d

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti. 5.1.e

Nella edificazione fuori dal perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G. compresi i nuclei rurali sono da osservarsi distanze minime dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità riportate in tabella: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di ampiezza maggiore, le distanze minime di cui sopra sono fissate secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo. 5.1.f

All'interno delle zone insediative previste dal P.R.G. valgono le indicazioni grafiche e le prescrizioni stabilite per le singole zone 5.1.g

insediative.

Le recinzioni delimitanti aree private dovranno essere poste in allineamento con il limite della zona di rispetto stradale, ovvero a titolo precario possono essere arretrate di m 1,50 rispetto al ciglio della strada esistente, mentre l'apertura di passi carrabili sulle strade urbane è regolata secondo i disposti di cui all'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n°495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada ivi comprese le deroghe contenute nel comma 4° dello stesso articolo che recitano:

5.1.h

"Nel caso 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 dei portoni che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi 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."

**Le recinzioni devono inoltre osservare le disposizioni di cui all'art. 89 del Regolamento Edilizio**

L'apertura di passi carrabili in fregio alla strada provinciale è subordinata all'assenso preventivo dell'Ente proprietario.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade statali o provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli enti interessati in osservanza dei disposti dell'art. 28 della L.R. 56/77.

5.1.i

Le strade esistenti nelle zone extragricole al momento di adozione del P.R.G. siano esse pubbliche o di uso pubblico, non possono essere destinate ad uso diverso, da quello attuale.

5.1.l

Nelle zone suddette soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, e di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario in esso previsto.

5.1.m

In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e della perimetrazione del Centro Abitato di cui al

5.1.n

D. Lgs. n° 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i., fatte salve eventuali maggiori distanze indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti, ai sensi e con i criteri degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68:

- m. 60 per autostrade
- m. 30 per le strade statali e per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50
- m 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m 10,50
- m 10 per le strade vicinali.

## **RISPETTO CIMITERIALE**

### **Art. 5.2**

Il rispetto cimiteriale determina un'area della profondità, di norma, di 150 m, variabile in ragione delle caratteristiche geomorfologiche del territorio e degli edifici esistenti, sino ad un minimo assoluto di m 50.

5.2.a

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti.

5.2.b

**VINCOLO DI ATTENZIONE GEOMORFOLOGICA (E1)**

**Art. 5.3**

Riguarda aree mediamente stabili che presentano limitati elementi penalizzanti ai fini edificatori.

5.3.a

In esse saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione; all'interno di essi ogni nuova opera d'arte impegnativa dovrà essere preceduta da adeguate verifiche di stabilità e fattibilità.

5.3.b

**VINCOLO DI DIFESA GEOMORFOLOGICA (E2)**

**Art. 5.4**

Riguardano aree potenzialmente dissestabili per cui sussistono motivi di allarme e elevata propensione al dissesto o caratteristiche geotecniche scadenti e alto grado di rischio idrogeologico. 5.4.a

Nuove edificazioni sono ammissibili previa indagine geologico-tecnica di dettaglio, estesa ad un'area significativa, che giustifichi la stabilità globale dell'insieme opera-terreno. 5.4.b

Opere pubbliche saranno consentite previa formazione di un Piano Esecutivo di intervento pubblico di cui alla L.R. 56/77. 5.4.c



## **VINCOLO DI DIFESA FORESTALE**

### **Art. 5.5**

Tale vincolo è individuato in base all'attuale copertura a bosco, ceduo o alto fusto, alla presenza di interventi di rimboschimento o alla necessità esistente, rivelata da indagini condotte in sede di P.R.G. o da altri Enti, di intervenire con opere di rimboschimento produttivo o protettivo. 5.5.a

Nelle aree sottoposte a vincolo sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione sui volumi esistenti. 5.5.b

Potranno essere consentiti interventi di nuova edificazione finalizzati alla cura e all'uso produttivo del bosco, nei limiti e nelle forme previste dalla norma delle aree produttive agricole e solo per le aree già studiate dal presente P.R.G. in funzione della stabilità dei terreni e classificate in cartografia da E a E2. 5.5.c

Nelle aree sottoposte a vincolo di difesa forestale non classificate in cartografie di P.R.G. da E a E3, già sottoposte a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 n° 3267 e al R.D. 13/2/1933 n° 215, tale vincolo idrogeologico si intende confermato. 5.5.d

## **VINCOLO DI DIFESA ALLE ZONE D'ACQUA**

### **Art. 5.6**

Il P.R.G. individua i laghi, i fiumi, i torrenti, nonché i canali, i laghi artificiali e le zone umide, di maggiore importanza. 5.6.a

Le fasce di rispetto alle zone d'acqua di cui al precedente comma comprendono per intero le aree esondabili e si estendono comunque, salvo valori maggiori topograficamente definiti, per una fascia di profondità minima, misurata secondo i criteri esposti all'art. 29 della L.R. 56/77, pari a: 5.6.b

- m 15 dal ciglio superiore, risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento, dei fiumi, torrenti e canali;
- m 200 per i laghi naturali e artificiali e le zone umide;
- m 15 dall'asse dell'alveo dei rivi per i quali non siano stati definiti topograficamente i rispetti.

In tali fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni, e gli interventi ammissibili sull'esistente si limitano alla manutenzione, restauro e risanamento conservativo, previa verifica geologica sui rischi esistenti e potenziali e la loro eventuale rimozione. 5.6.c

**VINCOLO DI TUTELA GEOMORFOLOGICA (E3)**

**Art. 5.7**

Riguarda aree in frana, con elevata pendenza, e a stabilità fortemente incerta. 5.7.a

In esse è vietata ogni nuova edificazione. 5.7.b

Gli edifici esistenti potranno subire unicamente interventi di conservazione e consolidamento previa dimostrazione dei provvedimenti da prendere congiuntamente all'intervento per rimuovere o contenere i fattori di rischio esistenti, estesi ad un'area sufficientemente ampia e comunque i suddetti interventi dovranno essere autorizzati dal Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 30 L.R. 50/80. 5.7.c

Tale vincolo, ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77 modifica il preesistente vincolo idrogeologico posto ai sensi e per gli effetti del R.D. 30/12/1923 n° 3267 ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13/2/1933 n° 215. 5.7.d

Opere pubbliche saranno consentite previa formazione di un Piano Esecutivo di opere pubbliche di cui alla L.R. 56/77. 5.7.e

## **RISPETTO ALLE OPERE DI PRESA**

## **Art. 5.8**

Il rispetto ai pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agisce per una fascia di m 200 salvo che l'area di intervento non sia posta a quota inferiore rispetto al fondo del pozzo o alla sorgente, nel qual caso vale una distanza di m 20 o quella eventualmente definita topograficamente. 5.8.a

In tali aree non sarà ammessa alcuna nuova edificazione. 5.8.b

Movimenti di terra superiori alle normali cure agronomiche saranno ammissibili previa perizia idrogeologica che garantisca sulle possibili conseguenze negative sulla falda. 5.8.c

**RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE E ALLE DISCARICHE**

**Art. 5.9**

Le aree di rispetto agli impianti pubblici di depurazione avranno profondità minima di m 50 salvo diverse indicazioni cartografiche.

5.9.a

In esse il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, indicherà le essenze da piantumare.

5.9.b

Non sarà ammessa alcuna nuova edificazione.

5.9.c

**RISPETTO ALLE CONDOTTE IDRICHE PRINCIPALI O  
DAI COLLETTORI PRINCIPALI**

**Art. 5.10**

Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di m 3 dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrano entro le sedi viarie esistenti o previste.

5.10.a

Tutti gli interventi edilizia di nuova costruzione sono subordinati alla redazione di un approfondito studio geologico, atto a determinare le condizioni di sicurezza di ogni intervento: tale studio dovrà affrontare non solo i problemi relativi alla natura del terreno e alle caratteristiche geomorfologiche di esso, ma dovrà estendersi all'assetto idrogeologico del territorio in oggetto e circostante a fronte anche dei problemi relativi ad eventuali possibilità di fenomeni di smottamento, di frane e di valanghe. Dovrà prescrivere inoltre tutte le opere strutturali ed infrastrutturali, nonché gli impianti necessari a realizzare le condizioni di assoluta sicurezza per ogni intervento edilizio. Tale prescrizione è estesa a tutti i Piani Esecutivi previsti dal P.R.G., ivi compresa l'area di espansione del Capoluogo denominata "T.A.+TC+TTA", di cui al precedente articolo 2.4.4.

5.11.a

**Nella predisposizione di Varianti di PRGC, di Piani Esecutivi e di Progetti per l'acquisizione del permesso a costruire si dovrà assicurare la compatibilità:**

5.11.b

- **con il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po – Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015-20121;**
- **Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), annessa Deliberazione n. 8 del 21/12/2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.**