

# COMUNE DI PIASCO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE STRUTTURALE 2/10

AI SENSI DELLA L.R. 56/77 s.m.i.  
AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2012

Approvazione D.C.C n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

**NORME DI ATTUAZIONE**

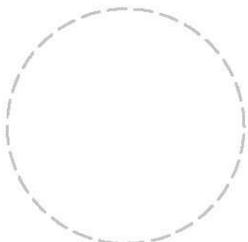
TAV. n. **6**

Responsabile Procedimento  
-----

Architetto  
Enrico Rudella

Sindaco  
-----

Segretario Comunale  
-----





Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

**COMUNE DI PIASCO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
VARIANTE STRUTTURALE 2001**

# NORME DI ATTUAZIONE

P.R.G.

N.d.A.  
VS 2/10

Settembre 2012

**TESTO COORDINATO  
AGGIORNAMENTO VP 8**

*N.B. Le parti scritte in corsivo sono state introdotte a seguito delle Varianti Strutturali o Parziali fino ad ora approvate.*

*Le parti barrate si intendono stralciate.*

## LEGENDA

- L.R.U. : Legge Regionale Urbanistica n.56 del 5.12.1977 con successive modifiche ed integrazioni (n.4 del 9.1.1978 - n.50 del 20.5.1980 - n.17 del 11.8.1982 - n.61 del 6.12.1984 - n.62 del 6.12.1984 - n.8 del 31.1.1985 - n.18 del 2.5.1986 - n.6 del 23.1.1989 - n.20 del 3.4.1989 - n.70 del 27.12.1991 - n.28 del 18.6.1992 - n.45 del 10.11.1994 - n.18 del 9.4.1996 - n.30 del 27.5.1996 - n.72 del 4.9.1996 - n.41 del 29.07.1997 - n.28 del 12.11.1999).
- P.R.G.: Piano Regolatore Generale.  
S.U.E.: Strumento Urbanistico Esecutivo.  
P.P.: Piano Particolareggiato.  
P.R.: Piano di Recupero.  
P.E.C.: Piano Esecutivo Convenzionato.  
P.E.E.P.: Piano di Edilizia Economica Popolare.  
P.I.P.: Piano degli

## INDICE

### TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri del Piano	pag. 5
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione	" 5
Art. 3 - Elaborati di P.R.G	" 6
Art. 3 bis- Elaborati della Variante Strutturale VS n. 2/11	" 7
Art. 4 - Definizioni	" 9
Art. 5 - Standards urbanistici	" 16
Art. 6 - Struttura normativa del P.R.G.	" 18
Art. 7 - Prescrizioni generali	" 18
Art. 8 - Prescrizioni di destinazione d'uso	" 19
Art. 9 - Prescrizioni di tipologia di intervento	" 21
Art. 10 - Prescrizioni di consistenza quantitativa	" 24
Art. 11 - Prescrizioni di assetto qualitativo	" 24
Art. 12 - Condizioni di intervento	" 27
Art. 13 - Condizioni di carattere tecnico gestionale	" 27
Art. 14 - Condizioni di carattere socio-funzionale	" 28
Art. 15 - Vincoli ambientali	" 29
Art. 16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento	" 31
Art. 17 - Gerarchia funzionale della disciplina normativa	" 32

## INDICE

### TITOLO II - NORME OPERATIVE

Art: 18 - Classificazione e individuazione delle aree	pag. 33
Art. 19 Norme per gli insediamenti residenziali: <b>RS</b> di interesse ambientale storico artistico Centro Storico	" 35
Art. 19 Norme per gli insediamenti residenziali: Bis <b>RA</b> di carattere ambientale e documentario	" 49
Art. 20 - Norme per gli insediamenti residenziali: <b>RE</b> esistenti	" 59
Art. 21 - Norme per gli insediamenti residenziali: <b>RC</b> di completamento e ristrutturazione	" 65
Art. 22 - Norme per gli insediamenti residenziali: <b>RN</b> di nuovo impianto	" 69
Art. 22 bis -Norme per gli insediamenti residenziali: <b>RR</b> di Riqualificazione (VS 2/11)	" 75
Art. 23 - Norme per le aree per servizi locali: <b>S</b>	" 79
Art. 24 - Norme per le aree per servizi generali: <b>G</b> impianti ed attrezzature di interesse generale	pag. 85
Art. 25 - Norme per le aree inedificabili ambientali: <b>IA</b> da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico monumentale:	pag. 87
Art. 26 - Norme per le aree inedificabili agricole: <b>IR</b> di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e torrenti:	" 91
Art. 27 - Norme per le aree inedificabili ambientali: <b>VP</b> da salvaguardare per interesse naturalistico verde privato	" 97
Art. 28 - Norme per le aree produttive agricole: <b>H</b>	" 99
Art. 29 - Norme per le aree produttive artigianali industriali: <b>PE</b> esistenti	" 111
Art. 30 - Norme per le aree produttive artigianali industriali: <b>PC</b> di riordino e di completamento	" 119
Art. 31 - Norme per le aree produttive artigianali industriali: <b>PN</b> di nuovo impianto	" 123
Art. 32 - Norme per le aree produttive artigianali industriali: <b>PT</b> estrattive	" 129

## INDICE

Art. 33 - Norme per le aree produttive terziarie <b>TE</b> commerciali e esistenti:	pag. 133
Art. 34 - Norme per le aree turistiche ricettive ricreative <b>TR</b> alberghiere:	pag. 137
Art. 35 - Norme per le aree riservate alla viabilità: <b>V</b> e alle relative pertinenze	" 141

### TITOLO III - NORME PARTICOLARI

Art. 36 - Prescrizioni geologico-tecniche	" 145
Art. 36 bis - Sistemazione del suolo e del luogo	" 149
Art. 37 - Tutela dell'assetto ambientale e naturale	" 150
Art. 37 bis - Norme per gli insediamenti commerciali	" 152

### TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 38 - Caratteristiche edilizie	pag. 156
A. Sistemazione del terreno	" 156
B. Asservimento all'edificazione	" 156
C. Volume edificabile	" 157
D. Altezze Volumi interni	" 157
E. Superficie coperta	" 158
F. Volumi tecnici	" 158
G. Verande	" 158
H. Eliminazione delle barriere architettoniche	" 159
I. Costruzioni accessorie - Bassi fabbricati	" 159
L. Distanze tra fabbricati - Confrontanze	" 161
M. Distanze dai confini	" 162
N. Aree a parcheggio privato	" 162
O. Alberature e verde privato	" 163
P. Recinzioni	" 163
Q. Allineamenti stradali	" 165
R. Accessi stradali	" 167
S. Impianti tecnologici di interesse pubblico	" 167
T. Depositi e sistemazioni	" 168
U. Costruzioni temporanee	" 168
Art. 39 - Deroghe	pag. 169
Art. 40 - Destinazioni d'uso in contrasto	" 169
Art. 41 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano	" 169
Art. 42 - Entrata in vigore del P.R.G.	" 169
Schede delle Aree	"

# TITOLO I

## NORME GENERALI

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

1. Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., specificati nella Relazione illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R.U. all'articolo 11, tendono essenzialmente a:

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

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

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

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

2. Il presente Piano, ai sensi dell'art.17, 1° comma della L.R.U., è sottoposto a revisione periodica ogni *dieci anni* e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

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

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

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

1. Gli elaborati costitutivi la Variante del Piano, (art.14 della L.R.U.) sono:

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

**1.2. - Elaborati e Tavole di Piano in scala 1:25.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000;**

- tav.n. 1 - Relazione Illustrativa.**
- tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000**  
planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini
- tav.n. 3.1. - Assetto generale: scala 1: 5.000**  
intero territorio comunale con fasce di rispetto e zone soggette vincoli
- tav.n. 3.2. - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. scala 1: 5.000**
- tav.n. 4 - Concentrico: scala 1: 2.000**  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale integrazione carta di sintesi
- tav.n. 4a - Ubicazione infrastrutture di supporto: scala 1: 2.000**
- tav.n. 4b - Perimetrazione zone di insediamento commerciale scala 1: 2.000**
- tav.n. 5 - Centro Storico scala 1: 1.000**
- tav.n. 6 - Norme di Attuazione**  
comprehensive di Schede, illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa.
- tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.**
- tav.n. 8 - Osservazioni e Controdeduzioni.**
- tav.n. 9 - Relazione integrativa**  
**Determinazioni in merito ad osservazioni regionali.**

**1.3. - Elaborati e Tavole geologiche in scala 1:10.000;**

- Tavola Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;*
- Tavola Carta clivometrica;*
- Tavola Carta geologico-morfologica e dei dissesti;*
- Tavola Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite;*
- Fascicolo Integrazioni agli elaborati Geologici per l'adeguamento dello Strumento Urbanistico alla Circ. 7/LAP e al PAI (che integra e modifica l'elaborato Redazione elaborati Geologici per l'adeguamento dello Strumento Urbanistico alla Circ. 7/LAP9.*

## **Art. 3 bis- Elaborati della Variante Strutturale VS n. 2/10**

al P.R.G. - Ai sensi della L.R. 01/2007

1. Sono elementi costitutivi della Variante n. 2/10 (art. 14 della L.R. 56/77):

### **1.1. - Elaborati di Variante Strutturale**

- ✓ **tav.n. 1.1 - Documento Programmatico**
- ✓ **tav.n. 1.2 - Documento Tecnico di Verifica V.A.S.**
- ✓ **tav.n. 2 - Insieme sintetico territoriale:** **scala 1:25.000**  
planimetria sintetica del piano rappresentativa delle fasce marginali dei Comuni contermini
- ✓ **tav.n. 3. Assetto generale e Carta di sintesi:** **scala 1: 5.000**  
intero territorio comunale con sovrapposizione dell'azzonamento ai vincoli e alle classi di idoneità geomorfologica.
- ✓ **tav.n. 4 - Concentrico:** **scala 1: 2.000**  
rappresentazioni delle parti interessate dalla Variante individuabili nel territorio comunale.
- ✓ **tav.n. 5 - Relazione Urbanistica – Geologica - Acustica Osservazioni - Pareri**
- ✓ **tav.n. 6 - Norme di Attuazione**
- ✓ **tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.**

### **1.2. - Elaborati Complementari**

- **tav.n. 8 - Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica**  
sulla base del Piano di Zonizzazione vigente,  
esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni

### **1.3. – Elaborati Geologici**

- **tav.n. 9 Relazione Geologico Tecnica sulle aree di variante urbanistica**  
Fascicolo di indagine geognostica sulle aree di variante.  
Allegata Tavola: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; di cui alla VS 1/06 Variante Strutturale adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 10/07 del 26.02.2007, adeguamento del P.R.G. al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

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

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

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

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

Definizioni di contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n.548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art.3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n.19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n.56".

#### **1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (H<sub>f</sub>) - (Art.13 Regolamento Edilizio Tipo)**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

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

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

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

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art.13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

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

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

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

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

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

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
  - a) ai "bow window" ed alle verande;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative;

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

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

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

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

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Componenti territoriali.**

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

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

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

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

## **3. Componenti fabbricative.**

**3.1. - VOLUME FABBRICATIVO** Per entità volumetrica fuori terra si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti di strutture fisse e tipologicamente consolidate e vincolate al suolo tramite fondazioni.

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

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

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

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

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

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

**3.7. - UNITA' IMMOBILIARE:** si intende la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.), dotata di accesso indipendente e diretto da spazio pubblico o da spazio privato di uso comune.

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

**3.9. - BASSO FABBRICATO:** si intendono le costruzioni aperte o chiuse, compresi i box auto, che si elevano per una altezza di fronte non superiore a m.2,50, con altezza massima del colmo di m.3,50, con tetto piano o con pendenze uguali al fabbricato di cui sono pertinenza, con copertura comunque a falde nelle aree residenziali, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa e non dovranno avere un'altezza utile interna superiore a m.2,50. I depositi per attrezzi agricoli possono avere una superficie massima di mq.12,00.

**3.10. - FABBRICATI ACCESSORI:** si intendono le unità d'uso destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza. Si distinguono in: autorimesse, depositi attrezzi o legna, ricoveri per animali domestici o da cortile, serre.

**3.11. - PERTINENZA:** si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravo sulle opere di urbanizzazione.

#### **4. Modalità.**

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

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

**4.3. - INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni, oggetto di *permesso di costruire*, dichiarazione inizio attività o procedure dell'art.26 L.47/85, volto a realizzare le trasformazioni urbanistiche dell'area interessata.

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

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

**4.5. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO:** per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 c.3 della L.R.U. che individua le seguenti categorie:

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

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

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

## **Art. 5 - Standard Urbanistici.**

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

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

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

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

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

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

Tali dotazioni minime di aree dovranno essere destinate, almeno per il 50% a parcheggi pubblici. Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento ad uso pubblico o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. Non potranno altresì essere conteggiate le aree, per servizi, vincolate nelle tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.

*Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, del D.C.R. n. ~~563-13414 del 29.10.1999~~ n. 59-10831 del 24.03.2006, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano di campagna, pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso; se nella struttura dell'edificio, pari a mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso) applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), della L.R.U..*

*Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R.U..*

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

**3.** Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R.U., ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella proporzione, definita dal P.R.G. fino al 90% e fino comunque al limite massimo di mq.7, per i servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

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

1. Il P.R.G. controlla normativamente mediante **Prescrizioni** generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.
2. Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art.12 della L.R.U., il P.R.G. prestabilisce altresì **Condizioni** di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.
3. Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, comma 7, e agli artt. 24, 27, 28,29,30 il Piano impone **Vincoli** al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

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

1. Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:
  - 1.1. - **D. Destinazione d'uso** per il controllo normativo della modificazione delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (Cosa fare).
  - 1.2. - **I. Tipologia di intervento** per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico. (In che modo fare).
  - 1.3. - **C. Consistenza quantitativa** per il controllo normativo delle modificazioni della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (Quanto fare).
  - 1.4. - **Q. Assetto qualitativo** per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area). (Come fare).

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

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

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

**2.1.** Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R.U.) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla classificazione di cui al comma 3. Le destinazioni d'uso non indicate nella specifica normativa delle aree si intende esclusa.

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

- consistenza di orizzontamento praticabile ammissibile nel singolo fondo, per ogni intervento;
- consistenza totale di orizzontamento praticabile ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

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

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

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

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

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

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

- he: attività agricole
- hz: attività agricole/zootecniche;
- hf: attività agricole/forestali;
- hs: colture specializzate.

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

- pi: di tipo industriale;
- pas: di tipo artigianale di produzione a livello superiore o intercomunale;
- pam: di tipo artigianale di produzione a livello medio;
- pal: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto;
- pe: per estrazione materiali da cava.

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

- td: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative;
- tc: commercio al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso ~~di piccola e media superficie~~;
- tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar, ristoranti, mense ed alberghi,
- tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere

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

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

**4.2.** - Non può essere rilasciata autorizzazione alla usabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal *permesso di costruire*. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso viene revocata la autorizzazione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

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

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

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

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

### **2. Interventi.**

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

### **3. Modalità di intervento:**

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

### **4. Definizioni.**

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

4.2. - Sostituzione: si intendono gli interventi volti a realizzare diverse consistenze fabbricative, in aree liberate da consistenze fabbricative preesistenti, secondo l'applicazione degli indici quantitativi previsti; è ammesso lo spostamento delle consistenze all'interno dell'area purchè non comporti modifiche all'assetto urbanistico viario.

4.3. - Ricostruzione: si intendono quegli interventi volti a realizzare consistenze fabbricative con la stessa localizzazione e gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali non subordinate alle prescrizioni ed agli indici dell'area.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Le prescrizioni generali di consistenza quantitativa sono:

1.1. - Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G..

1.2. - Incremento della consistenza edilizia.

1.3. - Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.

1.4. - Nuova edificazione.

1.5. - Inedificabilità.

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

I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti nei registri immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Ciascun assetto complessivo si attua secondo:

2.1. - Caratteri Funzionali.

2.2. - Caratteri Formali

2.3. - Caratteri Materiali.

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

Essi sono:

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

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

Essi sono:

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

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

Esse sono:

5.1. - uso di materiali delle tradizioni locali;

5.2. - uso di colori delle tradizioni locali;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere.

1.1. - *Permesso di costruire*, dichiarazione inizio attività, procedure art.26 L.47/85, per la disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali, con le modalità dell'art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.

1.1. - Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);

1.2. - Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):

1.2.1. - Piano Particolareggiato (P.P.);

1.2.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);

1.2.3. - Piano di Recupero (P.R.);

1.2.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

1.2.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

1.2.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

2. Il Comune di Piasco, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R.U., è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.

3. Ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R.U., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

4. In base all'art.46 L.R.U., in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

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

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

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

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

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

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

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

6.1. - Esistenza delle condizioni di cui all'art.25 L.R.U. per l'edificazione in aree agricole;

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

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

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

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

1.1. - Vincoli di tutela di beni culturali e ambientali (Decreto Legislativo n. 490/99; *L.R. 56/77 art. 24*);

Gli edifici sottoposti a tutela sono indicati nella planimetria in scala 1.2.000:

1.2. - Delimitazione di Centro Storico (art.12 c.2.7, art. 24, e art.81 c.2 L.R.U.);

1.3. - Vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Decreto Legislativo n.490/99); in riferimento, per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) dell'art.146:

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici (art.146 Decreto Legislativo n.490/99).

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

2.1. - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art.30 L.R.U.);

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art.30 L.R.U., per il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n.2/AGR del 31.1.90.

2.2. - Vincoli di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art.29 L.R.U.);

2.3. - Vincoli per fasce cimiteriali (art.27 L.R.U. comma 5°);

2.4. - Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art.27 L.R.U. comma 7°, 10°).

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

- 3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari (art.27 L.R.U. commi 1°, 2°, 3°, 4°,10°, 11°);  
Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n.495 e D.P.R. 26.04.93 n147).
- 3.2. Vincoli ex art.28 L.R.U. per accessi stradali *e accordi preventivi con ente proprietario della strada*;
- 3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.

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

**1.** Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli geologico-tecnici per le aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, tali aree pertanto sono oggetto di indagini geognostiche preliminari in riferimento all'art. 14, comma 2b, della L.R.U.

**2.** Per tutte le aree normative si applicano le condizioni di salvaguardia geologico-tecnica, riportate nell'allegato tecnico della presente Variante e sotto elencato:- Relazione geologico-tecnica. Le risultanze delle indagini geognostiche preliminari vengono descritte, in forma di scheda monografica, nella Relazione geologico-tecnica.

**3.** Il territorio comunale viene suddiviso in tre classi di idoneità urbanistica, secondo le seguenti prescrizioni geologico-tecniche di carattere generale, con riferimento alla zonizzazione definita nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in base alla Circolare Regionale P.d.G.R. n.7/LAP del 06.05.1996.

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

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

**3.3. Classe III:** porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

**3.3.1. Classe IIIa):** porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R.56/77.

**3.3.2. Classe IIIb):** porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R.56/77 Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

**3.3.3. Classe IIIc):** porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9.7.1908 n.445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

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

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

6. Per tutte le aree normative si applicano le prescrizioni relative alle verifiche condotte sulle singole aree suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie e le condizioni di salvaguardia geologico-tecnica, riportate nella Relazione geologico-tecnica, redatta in base alla Circolare Regionale P.R.G. n. 7/LAP del 6.5.1996.

Tali prescrizioni riportate nell'art. 36 delle presenti norme sono da ritenersi vincolanti.

La classificazione del territorio comunale di Piasco non prevede aree inserite nella classe geologica IIIc.

7. Gli interventi sono subordinati al rispetto dei disposti delle Norme Tecniche delle Costruzioni, contenute nel D.M. 14.10.2008, entrato in vigore in data 01.07.2009.

8. L'intero territorio del Comune di Piasco ricade, con decorrenza 1.1.2011, in categoria individuata come "3" dei comuni sismici. Si richiamano i contenuti della D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e della D.G.R. n. 11-13058 del 19.1.2010, per quanto riguarda la nuova classificazione sismica in zona 3 del comune e per quanto ne consegue, sia dal punto di vista procedurale che dal punto di vista di merito.

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

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

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

## **TITOLO SECONDO - NORME OPERATIVE**

### **Art.18 - Classificazione e individuazione delle aree.**

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

#### 1.1. - R - Aree prevalentemente residenziali

RS: aree di interesse ambientale storico artistico (centro storico)

RA: *aree di carattere ambientale e documentario*

RE: aree edificate esistenti

RC: aree edificate di completamento

RN: aree di nuovo impianto;

#### 1.2. - S - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art.21 L.R.U.)

SI: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

SV: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

SP: aree per parcheggi pubblici;

SC: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune;

SS: aree per servizi afferenti le attività produttive e terziarie;

#### 1.3. - G - Aree per servizi generali, impianti ed attrezzature di interesse generale

#### 1.4. - I - Aree inedificabili

IA: aree inedificabili ambientali, da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico monumentale;

IR: aree inedificabili, di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, alle sponde dei laghi, fiumi e torrenti;

VP: *aree inedificabili ambientali da salvaguardare per il pregio naturalistico - verde privato;*

1.5. - H - Aree produttive agricole

H: aree produttive agricole;

HI: aree produttive agricole inedificabile.

1.6. - P - Aree prevalentemente produttive

PE: aree produttive artigianali e industriali esistenti.

PC: aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento.

PN: aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.

PT: aree produttive artigianali e industriali estrattive.

1.7. - T - Aree prevalentemente terziarie

TE: aree terziarie commerciali esistenti all'ingrosso.

TA: aree turistiche ricettive ricreative, alberghi.

1.8. - V - Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario)

**Art. 19 - Norme per gli insediamenti residenziali:  
di Interesse Ambientale Storico Artistico**  
*Centro Storico*

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

**2. Prescrizioni.**

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

**2.1. Destinazioni d'uso. D**

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima, riferita all'intera area: 70%  
r : residenza di tipo generale;  
si: servizi per l'istruzione;  
sc: servizi di interesse comune;  
td, tc, tg: attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative;

**D2** - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima, riferita all'intera area: 30%  
sv: servizi per verde ,gioco e sport;  
sp: parcheggi pubblici;  
g : servizi e attività tecniche di interesse generale;  
pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, non nocive nè rumorose, che si svolgano agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

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

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

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

## 2.2. Tipologia di intervento. I

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

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

**I2** - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area, della zona capoluogo, è indicata nella Tavola di P.R.G. in scala 1:1.000, con le limitazioni previste dagli articoli 41 quinquies c.5 della L.1150/42 e 24 della L.R.U..

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

**I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni per le specifiche aree, definite dalla numerazione dei settori individuati; *per gli edifici che non hanno prescrizioni di dettaglio occorre attenersi strettamente alle definizioni degli interventi di cui all'art.9.*

### Settore n.1

**1.1.** Edificio in parte vincolato ai sensi ex L. D.L.vo 490/90, ora L. 420/99. Sul lato strada della Salita al Castello è necessaria la risoluzione del portone con nuova apertura ad arco a sostituzione dell'attuale architrave orizzontale, come sul cortile interno. Si prescrive la tutela del contrafforte angolare in pietra ed il recupero delle arcate lato cortile. E' possibile la chiusura delle logge in corrispondenza del sottotetto, insieme al ripristino della copertura. Si prescrive la riproposizione dei balconi esistenti in legno con la stessa tipologia e materiale. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, anche se difforni dalle indicazioni sopra descritte.

**1.2.** E' possibile con Piano di Recupero lo spostamento dei volumi in accorpamento con il fabbricato dove si prevede la ristrutturazione di tipo A; è ammessa per tale scopo il conteggio volumetrico con la chiusura del fienile aperto lato cortile con destinazione d'uso residenziale.

**1.3.** Con la ristrutturazione di tipo A lato strada si richiede il rifacimento del balcone in legno; per la porzione di fabbricato verso il castello è consentita la sopraelevazione fino ad un piano in sostituzione del balcone e della pensilina. Per il fabbricato d'angolo si richiede la sostituzione del portone in ferro e l'intonacatura delle facciate.

**1.4.** Si ritiene necessaria un'indagine stratigrafica sulla muratura in facciata verso la Salita al Castello per valutare l'evoluzione fabbricativa dell'edificio. In aggiunta è possibile prevedere un ampliamento fino al 20% contemporaneamente all'eliminazione della chiusura in plexiglass.

**1.5.** Per il Castello è possibile la chiusura con vetri delle aperture del sottotetto recuperando il sottotetto come consentito dalla normativa. Tutti i muri esterni e di cinta, la fontana ed il giardino sono soggetti a tutela conservativa. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, anche se difforni dalle indicazioni sopra descritte.

**1.6.** Si prescrive per le facciate verso Piazzale Siccardi un intervento di tipo coordinato con tipologie conformi al centro storico; con il nuovo intervento progettuale non è ammesso il balcone in c.a.

**1.7.** Con l'intervento di riqualificazione formale si prescrive la sostituzione delle tettoie in plexiglass con altre coperture conformi per tipologia e materiali al centro storico e si ammette la chiusura delle parti aperte verso il rio.

**1.8.** E' ammessa la chiusura delle parti aperte per il recupero ai fini residenziali, con il mantenimento della muratura e della copertura a "lose".

**1.9.** Si richiede la demolizione del terrazzo in c.a. in quanto elemento di completa estraneità al centro storico. E' ammessa la chiusura in corrispondenza dell'ultimo piano in affaccio sul cortile a condizione che le facciate vengano ripristinate con intonaco tradizionale e siano sostituite le coperture e le tettoie in plexiglass.

**1.10.** Si richiede con un prossimo intervento la sostituzione delle parti in plexiglass con materiali e tipologie conformi.

## **Settore n.2**

**2.1.** Si rende necessaria la riqualificazione del muro e dei portoni lato strada e l'eliminazione della perlinatura del tetto. Con l'intervento è possibile un ampliamento verso l'interno fino al 20%.

**2.2.** Si richiede l'eliminazione della perlinatura del tetto ed il mantenimento del muro in pietra lungo la strada. In corrispondenza dell'intervento RB è possibile la chiusura delle parti aperte, risulta però prescrittiva la sostituzione delle coperture in eternit.

**2.3.** Edificio vincolato con affresco risalente al 1534. L'intervento deve prevedere la sistemazione dei balconi verso la scala. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, anche se difforni dalle indicazioni sopra descritte.

**2.4.** Si prescrive il mantenimento del balcone in pietra e dei lambrecchini. Ai fini dell'adeguamento delle altezze interne è possibile una sopraelevazione fino a cm.50.

**2.5.** Si prevede il recupero delle arcate con chiusura trasparente sul filo interno insieme alla tutela del camino, del muro e dell'ingresso rettangolare.

**2.6.** Si richiede la sostituzione del rivestimento in facciata.

**2.7.** Con l'intervento RA si richiedono: verso strada il rifacimento del portone con tipologia tradizionale e all'interno del cortile l'eliminazione delle parti in plexiglass e del rivestimento, nonché della modifica dimensionale delle aperture finestrate.

### **Settore n.3**

**3.1.** E' ammessa la chiusura del volume aperto per il recupero ai fini abitativi, mantenendo le falde del tetto esistenti.

**3.2.** Si prescrive il rifacimento delle falde del tetto.

**3.3.** Si vincola l'edificio all'eliminazione degli avvolgibili, del rivestimento del piano terreno ed alla modifica delle finestrate fuori contesto.

**3.4.** Il Piano di Recupero, reso necessario dal consistente intervento di demolizione e ricostruzione, conferma gli allineamenti esistenti su strada, ammette la chiusura della volumetria aperta verso l'interno o, in alternativa, un ampliamento fino al 20% con il mantenimento del porticato angolare di ingresso. Gli interventi sono subordinati all'eliminazione della tettoia. La progettazione deve essere coerente con i caratteri formali e materiali del centro storico.

**3.5.** Si ammette la chiusura trasparente sul filo interno del loggiato verso il cortile.

**3.6.** Si ammette la costruzione di una scala chiusa di collegamento verticale per il fabbricato più alto sul lato destro, in adiacenza all'ex fienile.

*3.7. Formazione di Piano di Recupero con ricomposizione volumetrica per ricostruzione manica trasversale sud/est nel cortile interno in posizione traslata di m. 2,00 per creare una viabilità di m. 5,00 in corrispondenza dell'accesso carraio del viottolo interno posto fra i lotti edificati.*

*Trasformazione della tettoia sud/ovest in corpo di bassi fabbricati ad uso autorimessa con il recupero del piano terra e trasferimento ad uso residenziale delle attuali superfici presenti al piano primo nell'altra manica in ricomposizione volumetrica.*

*Cambio di tipologia di intervento da RA e RB a RV per la maniche sud/est e sud/ovest. Allineamento interno come da planimetria. Rifacimento facciata con caratteristiche di luogo.*

### **Settore n.4**

**4.1.** Su via Lanza si richiede di sostituire il serramento al piano terra; verso l'interno si prevede il recupero del corpo più alto con la chiusura della parte tamponata in legno ad uso residenziale.

**4.2.** Si ammette la chiusura della tettoia RF su via Lanza. Le parti aperte del sottotetto possono essere chiuse ai fini abitativi contestualmente all'eliminazione degli elementi aggiuntivi del fabbricato con RA.

**4.3.** E' possibile la chiusura del sottotetto per il fabbricato soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo A.

**4.4.** Con la riqualificazione formale si richiede la sostituzione dei serramenti e del parapetto.

**4.5.** E' possibile la chiusura di tutte le porzioni aperte del fabbricato per il loro recupero ai fini residenziali, mantenendo su strada la muratura in pietra a vista.

**4.6.** E' possibile il recupero volumetrico delle tettoie agricole tramite la chiusura dei prospetti aperti, mantenendo in facciata la pilastratura originale. Ogni intervento vincola all'eliminazione delle coperture in plexiglass.

**4.7.** E' ammessa la previsione di un nuovo passaggio carraio verso l'abitazione principale a condizione che venga arretrato e sostituito il cancello in aderenza all'edificio soggetto a vincolo D.L.vo 490/99. All'interno del cortile può essere recuperato il fienile ai fini abitativi con la chiusura del volume aperto, deve invece essere mantenuto il portico d'angolo con la pilastratura esistente a scarpa.

**4.8.** La tettoia in plexiglass esistente è da sostituirsi con altra struttura a copertura tradizionale prolungando la falda del tetto dell'edificio retrostante fino ad occupare non più della metà del cortile.

**4.9.** La ristrutturazione edilizia dovrà prevedere la sistemazione della copertura.

**4.10.** Con la ricomposizione volumetrica si prevede lo spostamento del volume su strada verso l'interno.

**4.11.** Per la manica di fabbricati rivolti verso via Regina Margherita si devono demolire gli elementi aggiuntivi recuperando i volumi sottratti con ampliamento del 20% verso i cortili interni.

**4.12.** La sopraelevazione con ristrutturazione di tipo B è consentita insieme alla sistemazione della linea delle falde.

**4.13.** La tettoia può essere chiusa per l'utilizzo come fabbricato accessorio all'abitazione principale.

**4.14.** E' ammessa la chiusura della parte alta per il recupero ad uso residenziale.

**4.15.** La tettoia verso strada può essere chiusa per un utilizzo accessorio alla residenza, mentre la manica trasversale è recuperabile con la chiusura ai fini residenziali. Si condiziona il recupero dei volumi alla demolizione della soletta e dei balconi in c.a. dell'ingresso ed alla eventuale sostituzione con copertura in materiale e tipologia tradizionali.

**4.16.** Si prescrive l'eliminazione del collegamento aggiuntivo tra i fabbricati al piano primo.

**4.17.** Si prescrive il mantenimento delle facciate in pietra.

**4.18.** Con la riqualificazione formale si ammette un ampliamento fino al 20% verso l'interno. Si prescrive la sostituzione del balcone fuori contesto.

**4.19.** E' ammessa la sola sopraelevazione del tetto del vecchio fabbricato sporgente all'interno dell'isolato, mantenendo l'attuale conformazione dei muri a scarpa.

## **Settore n.5**

**5.1.** I volumi aperti possono essere chiusi e riutilizzati come accessori alla residenza. Con la riqualificazione si prescrive l'eliminazione del rivestimento in pietra al piano terra.

**5.2.** Sul lato cortile si prescrive l'eliminazione dei volumi aggiuntivi su scala consentendo la chiusura sul filo interno delle logge.

**5.3.** Con la riqualificazione formale è possibile un ampliamento all'interno fino al 20%.

**5.4.** Si prescrive la risistemazione dell'angolo interno con ampliamento consentito fino al 20%.

**5.5.** L'ultimo piano del fabbricato è soggetto ad un intervento di riqualificazione formale coordinato tipologicamente con la parte sottostante dell'edificio. Gli elementi aggiuntivi laterali devono essere eliminati.

**5.6.** Si prescrive l'eliminazione del rivestimento in pietra al piano terra, la sostituzione dei serramenti ed il rifacimento della falda del tetto.

## Settore n.6

**6.1.** Mantenere il portone ad arco ed il dipinto in facciata.

6.2. Interventi soggetti a Piano di Recupero.

*RB Ricomposizione volumetrica, RV, sulla parte del fabbricato fronte strada, ~~senza demolizione degli orizzontamenti esistenti, ma~~ con demolizione parte ovest per formazione piazzetta e spostamento volumi nel lato trasversale est e retrostante sud, possibile sopraelevazione dell'ultimo piano di cm. 50 per recuperare le altezze interne.*

*Formazione piazzetta interna per servizi pubblici a parcheggio e verde, allineamento facciata trasversale con facciata prospiciente oltre strada, per formazione fronte coordinato di ingresso al Centro Storico.*

*Riqualificazione formale, RF, sulla parte trasversale ovest e retrostante sud con demolizione e ricostruzione. ~~La parte laterale retrostante intervento di RB senza sopraelevazione. Sulle parti rimanenti RF con demolizione e ricostruzione,~~ per riportare a linee tipologiche architettoniche tradizionali quanto realizzato in difformità all'ambiente del Centro Storico, con soluzioni moderne decisamente stonate o ingiustificate.*

**6.3.** Ammesso ampliamento del 20%.

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

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

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

**I7** - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti C8 e Q24

**I8** - Per gli edifici da tutelare, di carattere storico-artistico-documentario, individuati sulla cartografia di piano e comunque per quelli compresi negli elenchi di cui al D.L.vo 490/99, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, anche se difformi dal tipo di intervento indicato in P.R.G..

### 2.3. Consistenza Quantitativa. C

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

**C2** - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav.n.5 di P.R.G..

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

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

Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicato l'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica sulla Tav.n.5 di P.R.G..

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

*Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Tale sopraelevazione, fino a cm.100 e nel rispetto comunque dell'altezza massima di zona, è ammessa con permesso di costruire ove sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo B nella Tavola di P.R.G. n. 5. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.*

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

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

E' ammesso con *permesso di costruire*: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali *e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati*, ove ammessi interventi di Ristrutturazione o Ricomposizione volumetrica sulla Tavola n.5 di P.R.G..

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, *nonché e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati*. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito.

**C6** - Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima mq.25, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

**C7** - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le operazioni di risanamento conservativo, non possono superare quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

**C8** - Nei casi di riordino o di nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento

## 2.4. Assetto Qualitativo. Q

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

### 2.4.1. Caratteri funzionali:

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

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

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

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

**Q6** - I locali destinati ad attività *commerciali al dettaglio* non possono superare, per unità, mq.300 di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano di calpestio) e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art.37 bis delle presenti norme.

### 2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

#### 2.4.2.1. Elementi tipologici:

**Q7** - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce bianca; le eventuali insegne luminose potranno essere realizzate con filo al neon, evitando lettere scatolate. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonchè delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

**Q8** – *In tutte le aree di interesse ambientale e di recupero RS*, è fatto divieto di:

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

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

**Q9** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone a vista o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

**Q10** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i passaggi tra le vie interne agli isolati, i muri di recinzione con copertine, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

**Q11** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura potrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita arretrata al filo interno di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata);

#### 2.4.2.2. Elementi strutturali:

**Q12** - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

#### 2.4.2.3. Elementi di copertura:

**Q13** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi, e realizzate secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche; le eventuali nuove sporgenze devono prevedere travi lignee e passafuori lasciati in vista o cornicioni intonacati e sagomati secondo un disegno d'epoca, mantenendo la pendenza originale della copertura; il manto di copertura deve essere in coppi; è consentito altresì l'uso di tegole tipo portoghesi a somiglianza dei coppi.

**Q14** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi;

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

- Q15** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche;
- Q16** - Le aperture devono essere a taglio verticale, di tipo tradizionale, con forme prettamente rettangolari e dimensioni originarie, ed essere munite di serramenti e persiane o scuri in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno; il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.
- Q17** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm.100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.
- Q18** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale e spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm.40 ad un massimo di cm.100.
- Q19** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.
- Q20** - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in filo al neon o caratteri in bronzo in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

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

**Q21** - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di *permesso di costruire*; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

**Q22** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

**Q23** - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m.6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

#### 2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

**Q24** - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, con porte in legno, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

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

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto per unità immobiliare *e con i parametri di cui all'art. 38 punto 19*. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

#### 2.4.2.7. Serbatoi gas:

**Q25** - L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo di e ove possibile con sistemazione interrata, con adeguato scavo, alettatura di fondo con misto sabbia e cemento, relativo reinterro ed emergenza del solo coperchio di contenimento delle valvole di carico; si intendono comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione.

#### 2.4.2.8. Tutela anti-inquinamento:

**Q26** - Per le attività artigianali ammesse, prima del *permesso di costruire* è necessaria un'apposita convenzione da trascriversi a favore del comune, riportante l'esplicito obbligo a non superare i limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, nonchè riportante la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire di autorità all'esecuzione delle opere di depurazione o di isolamento che si rendano necessarie con spese a carico del titolare dell'attività.

**Q27** – *L'installazione sul tetto di pannelli per impianto fotovoltaico e per la produzione di acqua calda, costituito da pannelli solari posati sulla falda in sostituzione delle tegole, è ammessa dove sia previsto l'intervento di ristrutturazione e dove non sia visibile da spazi pubblici di viabilità urbana, secondo un progetto organico, ambientato, in cui sia specificato che l'intervento non è irreversibile.*

### 3. Condizioni.

**3.1.** La delimitazione dell'area RA, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ed ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e segg. della Legge n.457/78, nonché dell'art.12, 2° comma nn. 7 e 7bis, e dell'art.41 bis della L.R.U..

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

**3.3.** Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nel punto I6 e C5 delle Prescrizioni.

**3.4.** All'interno dei Piani di Recupero sono ammessi gli interventi previsti nella Tavola in scala 1:1.000 del presente P.R.G..

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

**3.6.** Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o interventi di cui al punto I2 di restauro e risanamento conservativo convenzionato.

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

### 4. Vincoli.

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3. ed ecologica di cui al punto2.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

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

*A tutti i Piani di Recupero ricadenti nel perimetro dell'area RS si applicano le procedure di cui all'art. 41 bis, c. 6 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

**4.2.** Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto: vedasi l'articolo 38 punto Q, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

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

## Art. 19 bis - Norme per gli insediamenti residenziali: di Carattere Ambientale e Documentario.

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

### **2. Prescrizioni.**

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

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

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

r : residenza di tipo generale;

si: servizi per l'istruzione;

sc: servizi di interesse comune;

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

**D2** - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima, riferita all'intera area: 30%

sv: servizi per verde ,gioco e sport;

sp: parcheggi pubblici;

g : servizi e attività tecniche di interesse generale:

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, non nocive nè rumorose, che si svolgano agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

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

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

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



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

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.
- I2** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.
- I3** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.
- I4** - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti **C8** e **Q24**.

### 2.3. Consistenza Quantitativa. C

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

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

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

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

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

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

*Tale sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire, fino a cm.50 e nel rispetto comunque dell'altezza massima di zona.*

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

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio documentario.

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

E' ammesso con *permesso di costruire*: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali *e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.*

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, *nonché e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.* Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito.

**C6** - Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima mq.25, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

**C7** - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le operazioni di risanamento conservativo, non possono superare quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

**C8** - Nei casi di riordino o di nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento

## 2.4. Assetto Qualitativo. Q

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

### 2.4.1. Caratteri funzionali:

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

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

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

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

**Q6** - I locali destinati ad attività *commerciali al dettaglio* non possono superare, per unità, mq.300 di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano di calpestio) e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art.37 bis delle presenti norme

### 2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

#### 2.4.2.1. Elementi tipologici:

**Q7** - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce bianca; le eventuali insegne luminose potranno essere realizzate con filo al neon, evitando lettere scatolate. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

**Q8** – In tutte le aree di interesse ambientale e di recupero RA, è fatto divieto di:

a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);

b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;

c) sostituire le coperture in pietra o in coppi con materiale di diverse caratteristiche;

d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi fontane, recinzioni della tradizione locale;

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

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

**Q9** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone a vista o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

**Q10** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i passaggi tra le vie interne agli isolati, i muri di recinzione con copertine, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

**Q11** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura potrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita arretrata al filo interno di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata);

#### 2.4.2.2. Elementi strutturali:

**Q12** - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

#### 2.4.2.3. Elementi di copertura:

**Q13** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi, e realizzate secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche; le eventuali nuove sporgenze devono prevedere travi lignee e passafuori lasciati in vista o cornicioni intonacati e sagomati secondo un disegno d'epoca, mantenendo la pendenza originale della copertura; il manto di copertura deve essere in coppi; è consentito altresì l'uso di tegole tipo portoghesi a somiglianza dei coppi.

**Q14** - I camini, gli sfiatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi;

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

**Q15** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche;

**Q16** - Le aperture devono essere a taglio verticale, di tipo tradizionale, con forme prettamente rettangolari e dimensioni originarie, ed essere munite di serramenti e persiane o scuri in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno; il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

**Q17** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm.100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

**Q18** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale e spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm.40 ad un massimo di cm.100.

**Q19** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

**Q20** - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in filo al neon o caratteri in bronzo in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

**Q21** - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di *permesso di costruire*; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

**Q22** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

**Q23** - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m.6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

#### 2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

**Q24** - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, con porte in legno, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

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

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto per unità immobiliare *e con i parametri di cui all'art. 38 punto 19*. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

#### 2.4.2.7. Serbatoi gas:

**Q25** - L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo di e ove possibile con sistemazione interrata, con adeguato scavo, alettatura di fondo con misto sabbia e cemento, relativo reinterro ed emergenza del solo coperchio di contenimento delle valvole di carico; si intendono comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione.

#### 2.4.2.8. Tutela anti-inquinamento:

**Q26** - Per le attività artigianali ammesse, prima del *permesso di costruire* è necessaria un'apposita convenzione da trascriversi a favore del comune, riportante l'esplicito obbligo a non superare i limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, nonché riportante la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire di autorità all'esecuzione delle opere di depurazione o di isolamento che si rendano necessarie con spese a carico del titolare dell'attività.



### **3. Condizioni.**

**3.1.** La delimitazione dell'area RA, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ed ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e segg. della Legge n.457/78, nonchè dell'art.12, 2° comma nn. 7 e 7bis, e dell'art.41 bis della L.R.U..

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

**3.3.** Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nel punto I6 e C5 delle Prescrizioni.

**3.4.** All'interno dei Piani di Recupero sono ammessi gli interventi previsti nella Tavola in scala 1:1.000 del presente P.R.G..

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

**3.6.** Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o interventi di cui al punto I2 di restauro e risanamento conservativo convenzionato.

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

### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3. ed ecologica di cui al punto2.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

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

**4.2.** Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto: vedasi l'articolo 38 punto Q, nonchè gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

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

## Art. 20 - Norme per gli insediamenti residenziali:

### Esistenti da mantenere allo stato di fatto.

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

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

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

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

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

- r : residenza di tipo generale;
- s : servizi pubblici;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 30%:

- t : attività produttive del settore terziario, attività direzionali e pubblici esercizi;
- pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

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

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

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

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

**I1** - Gli interventi avranno carattere di :  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, demolizione con ricostruzione e ricomposizione volumetrica, riqualificazione formale ambientale.

**I2** - Per gli edifici compresi nella perimetrazione *02RE21* in Località Cascinetta sono ammessi gli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

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

**C1** - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. *anche* per edifici con volumetrie superiori all'indice *fondario sottoriportato* dell'area *RE*.

**C2** - Ampliamento delle volumetrie esistenti, inferiori alle consistenze ammesse per l'area, con i seguenti indici:

- a) densità fondiaria: 1,00 mc./mq.
- b) rapporto di copertura: 50%
- c) numero piani fuori terra: 3
- d) altezza massima di edificazione: m.9,50 o pari all'esistente;
- e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate;
- f) distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza;
- g) distanza dalla strada m. 6,00 o in allineamento all'esistente.

**C3** - Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti (*escluso tettoie e fabbricati precari*), anche di fabbricati artigianali e rurali, *con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista*, e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità. *Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.*

**C4** - Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti a densità satura, al momento dell'adozione della presente variante di P.R.G., sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente o comunque di almeno mq.25, con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti e senza variazione del numero delle unità/alloggi.

Tali interventi sono concedibili "una tantum" e sono consentiti laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto C3; sono altresì ammessi in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo e sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto C5.

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

Sono ammessi con *permesso di costruire*: per sopraelevazioni fino a cm.50.

Sono condizionati alla preventiva formazione di Piano di Recupero per sopraelevazioni fino a cm.120, entro l'altezza massima di edificazione di m.7,50.

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

**C6** - Interventi su edifici esistenti ~~volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico~~, con sopraelevazioni per adeguamento degli impianti alle normative vigenti ~~formazione dei volumi tecnici~~.

**C7** - Interventi del comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiori a quelli del punto C2.

**C8** - Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori, entro il limite di mq. ~~60~~ 50 di superficie coperta *ed entro il rapporto di copertura del 50%*, computata al lordo di quelli già esistenti, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 38 punto I delle presenti norme.

**C9** - Per le attività artigianali esistenti, compatibili con il carattere residenziale della zona e non nocive e non moleste, sono ammessi aumenti di superficie coperta fino al 50% dell'esistente, per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, entro il 50% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza.

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

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

### **2.4.1. Caratteri Funzionali**

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

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

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

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

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

**Q7** – *I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all’art.37 bis delle presenti norme*

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

**Q7** - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

**Q8** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

**Q9** – *Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui ai punti 2.4.2.1 – 2.4.2.2 – 2.4.2.3 – 2.4.2.4 dell’art. 19 bis.*

### **3. Condizioni.**

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

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

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

**3.4.** Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti N e O dell'art. 38 delle presenti Norme.

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

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali *di tutela culturale di cui al punto 1.1*, ecologica di cui al punto 2.2. e funzionale di cui al punto 3.1. dell'art.15 delle presenti Norme.

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

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 38 punto Q, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

**4.4.** *Per gli edifici segnalati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 ed individuati nella Tav. n. 4, si applicano le procedure di cui all'art. 19, c 4.1.*

## Art. 21 - Norme per gli insediamenti residenziali: di Completamento.

**1.1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato totalmente o parzialmente, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree di insediamento edilizio urbano di recente edificazione e di completamento sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

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

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

r: residenza di tipo generale;

s: servizi pubblici;

t: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici, ricettive, ricreative;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

g: attività di interesse generale;

pal: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose né moleste.

**D3** - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici Piani di settore per quelli non residenziali.

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

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

## 2.2. Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione e ricostruzione o sostituzione.
- I2** - Gli interventi con tipologia di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purchè subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Sono ammesse lievi modifiche di tracciato della viabilità esistente che non alterino l'assetto insediativo consolidato.

## 2.3. Consistenza quantitativa. C

**C1** - Nuova edificazione di completamento o sostituzione con i seguenti indici:

- a. densità fondiaria: 0,60 mc./mq.;
- b. rapporto di copertura: 50%;
- c. numero piani fuori terra: 3;
- d. altezza massima di edificazione fuori terra: m. 9,50;
- e. distanze tra fabbricati: in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate;
- f. distanze dai confini del lotto non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza.
- g. distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.6,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

**C2** - Completamento con le consistenze quantitative previste dai P.E.C. già approvati e vigenti (densità territoriale mc./mq.1,10) per l'area 03RC01.

**C3** - Interventi pubblici per la realizzazione di servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli del punto C1;

**C4** - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo il punto I dell'art.38, ma non prospicienti spazi pubblici.

**C5** - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario o formante oggetto di unico *permesso di costruire*; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

## 2.4. Assetto qualitativo. Q

**Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

### 2.4.1. Caratteri Funzionali

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

**Q3** - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; di edifici, assimilabili a quelli abitativi, per attività artigianali;

**Q4** - I locali destinati ad attività *commerciali al dettaglio* non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq.400 e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art.37 bis delle presenti norme.

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

**Q6** - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;

**Q7** - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

**Q8** - Gli eventuali interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

**Q9** - Per le aree di completamento lungo la strada di circonvallazione, i progetti esecutivi dovranno garantire una corretta utilizzazione degli spazi pubblici e risolvere in modo adeguato l'assetto viario, che non dovrà creare punti di conflittualità con l'asse di scorrimento veloce.

### 3. Condizioni.

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

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

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

**3.4.** Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3., nonchè di parcheggi privati e verde privato secondo i punti N e O dell'art.38 delle presenti Norme.

**3.5.** Sono comunque subordinati alla formazione di S.U.E. gli interventi di cui al punto I2 delle Prescrizioni.

**3.6.** ~~Le aree 02RC07 e 02RC08 sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49, 5° comma, L.R. n.56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale. L'area 02RC06 è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49, 5° comma L.R. 56/77, con l'impegno di realizzare sistemare e rendere agibile parte della strada di Santa Brigida, con raccordo da valle a monte con il percorso alternativo che passa in adiacenza all'area stessa in oggetto.~~

~~Le aree 02RC07, 02RC08, 02RC09, 04RC02, 04RC07, 04RC09, 04RC10 e 04RC11 sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49, 5° comma, L.R. n.56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale, al fine di disporre l'assoggettamento ad uso pubblico di una adeguata fascia di terreno lungo il fronte strada da destinare a parcheggio.~~

~~In particolare si intende prescrittivi per l'area 04RC02 anche l'indicazione di viabilità interna indicata nella tav. n. 4, scala 1:2.000.~~

### 4. Vincoli.

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica specificati ai punti 2.2. e 2.3. e di tutela funzionale di cui ai punti 3.1 e 3.2., tutti dell'art.15 delle presenti Norme.

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

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto Q, nonchè gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

## Art. 22 - Norme per gli insediamenti residenziali: di Nuovo Impianto.

**1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

**2.0.1.** In particolare, secondo quanto indicato nella tavola n.4 in scala 1:2.000 del P.R.G., le aree residenziali di nuovo impianto si distinguono in:

- |                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| RN prog. 1-2: aree località S.Croce   | 02RN01 e 02RN02 |
| RN prog. 3: aree ex campo sportivo    | 03RN01          |
| RN prog. 4: aree località S.Antonio   | 04RN01          |
| RN prog. 5: aree strada per Sampeire: | 04RN02          |

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

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 80%

- r : residenza di tipo generale;
- s : servizi pubblici;
- g : attività di interesse generale.

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 20%

- t : attività direzionali, commerciali al dettaglio, ricettive, ricreative;
- pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

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

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

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

## 2.2. Tipologia di intervento. I

**I1** - Gli interventi avranno carattere di :  
nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

## 2.3. Consistenza quantitativa. C

**C1** - Nuova edificazione con i seguenti indici.

<b>a.</b> volumetria: <i>densità territoriale:</i>	mc./mq.	1,10
<b>RN prog. 3:</b>	<b>03RN01: mc./mq.</b>	<b>0,80</b>
<i>densità fondiaria:</i>		
RN prog. 1: aree località S.Croce	02RN01: mc./mq.	2,96
RN prog. 2: aree località S.Croce	02RN02: mc./mq.	2,26
<b>RN prog. 3: aree ex campo sportivo</b>	<b>03RN01: mc./mq.</b>	<b>1,74 1,98</b>
RN prog. 4: aree località S.Antonio	04RN01: mc./mq.	1,68
RN prog. 5: aree strada per Sampeire:	04RN02: mc./mq.	1,57

**b.** rapporto di copertura: 50%

**c.** numero piani fuori terra: 3

**d.** altezza massima di edificazione: m. 9.50

**e.** distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate (vedasi punto L art.38);

**f.** distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00.

**g.** distanze da strade: m.6,00 edifici compresi nel perimetro del centro abitato.

**C2** - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

**C3** - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, anche eccedenti i limiti del rapporto di copertura di cui al punto C1b, fino al 60%.

**C4** - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità anche superiori a quelli del punto C1a, fino a mc./mq.1,50.

## 2.4. Assetto qualitativo. Q

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

### 2.4.1. Caratteri Funzionali

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

**Q3** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere.

**Q4** - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

**Q5** - Assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; di edifici, assimilabili a quelli abitativi, per attività artigianali.

**Q6** - Assetto tipologico di edifici destinati ad attività distributive.

**Q7** - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi terziari ammessi.

**Q8** - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

**Q9** - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

**Q10** – *I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art.37 bis delle presenti norme.*

### 3. Condizioni.

**3.1.** L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione e approvazione di:

- Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R.U. estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti;

~~- I P.E.C. delle aree 02RN01 e 02RN02 devono essere formati contestualmente tra loro e con il P.E.C. dell'area 02PN01; quello I P.E.C. delle aree 02RN01 e 02PN01 devono essere formati contestualmente tra e subordinatamente all'avvenuta realizzazione degli interventi ammessi nell'area 02RN02;~~

*L'attuazione dei P.E.C. delle aree 02RN01 e 02PN01 è condizionata ad uno studio preliminare di viabilità esteso alle intere zone ed è subordinata alla realizzazione contestuale della rotonda di accesso dalla strada provinciale; non sono ammesse variazioni di ubicazione per la fascia dei servizi destinata a verde pubblico, prevista nella porzione terminale dell'ambito, a valle dell'abitato. Il P.E.C. dell'area 03RN01 deve essere formato contestualmente a quello dell'area 03PC01.*

**3.2.** Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art.17, 8° comma punto c) della L.R.U..

**3.3.** I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

**3.4.** Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nell'elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2.e 1.3. delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli artt. 35 e 38 punto N e O delle presenti Norme. *In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.*

**3.5.** A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

*3.6 Potrà essere prevista l'attuazione di S.U.E. anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione. Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale di tale schema, contemporaneamente alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la presentazione di S.U.E..*

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

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela *ecologica di cui al punto 2.2.*, funzionale di cui al punto 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

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

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto *Q*, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

## Art. 22 bis - Norme per gli insediamenti residenziali: di Riqualificazione (VS 2/11)

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio interno al contesto urbano, costituito da aree di riqualificazione urbana con predefinizioni di ambiti e finalizzate al rinnovo del tessuto edilizio degradato:

- **Ambito in piazza Biandrate, vicino alla Casa di Riposo 02RR01**  
Conversione, con P.d.R., di area produttiva esistente, situata all'interno del concentrico, con formazione di P.d.R. a principale destinazione residenziale e parte a servizi di interesse comune.
- **Ambito di riconversione dell'area ex scolastica di via Umberto 03RR01**  
Conversione, con P.d.R., in area residenziale e parte a servizi di un ambito attualmente individuato a servizi pubblici, con presenza di un fabbricato dismesso, utilizzato nel passato come edificio scolastico e non più funzionale a tale scopo.

In essi ambiti si rendono opportuni progetti urbani di luogo, attenti all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale e con l'aspetto paesaggistico, tipologicamente e funzionalmente espressivi degli obiettivi di:

- ✓ tutela e conservazione delle aree continue dell'abitato.
- ✓ riqualificazione e riutilizzazione delle aree interne all'abitato, per il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio attraverso destinazioni pubbliche collettive anche di tipo abitativo direzionale commerciale di vicinato.
- ✓ consolidamento complementare di servizi sociali ed attrezzature pubbliche di uso pubblico, di servizi privati di interesse pubblico collettivo, di interventi privati di tipo residenziale.

### 1. Destinazione d'uso. D

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

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici.

**D2** - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.

- attività produttive del settore terziario, esercizi pubblici e attività direzionali, uffici pubblici e privati, funzioni amministrative e creditizie, assicurative, tecniche, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo, centro benessere, attrezzature sportive;
- attività di interesse generale, autorimesse pubbliche e private;
- attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.



- D3** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: depositi per attrezzi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.
- D4** - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.

## **2. Tipologia e modalità di intervento. I**

- I1** - Gli interventi avranno carattere di :  
restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, per edifici esistenti; demolizione, sostituzione e riqualificazione formale ambientale, nuova costruzione.
- I2** - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Piano di Recupero.
- I3** - L'intervento **02RR01** è finalizzato all'ampliamento della piazza Biandrate per attività mercatali e di eventi pubblici. L'obiettivo dell'area a servizi si articola nell'ampliamento dell'attuale piazza che costeggia Via Lanza e l'adiacente roggia Bialera, fino ad incontrare Via Mons. Savio. Le consistenze fabbricative attuali devono essere sostituite con altre all'interno dell'area ex produttiva formando un allineamento di fronte strada, che dall'angolo di Via Savio raggiunge l'attuale Piazza Biandrate. La forma trapezoidale dello spazio libero deve essere esaltata anche come sagrato antistante il nucleo del Centro Storico.  
Dalla parte opposta della piazza vicino alla Casa di Riposo si individua un ampliamento di area per servizi, quale corridoio di accesso secondario alla stessa Casa di riposo con agevole svolta per percorrenza di mezzi anche pesanti. La distanza è di circa m 14,50 tra i due fabbricati, di cui m 9.50 costituiscono la sezione del corridoio per una superficie di mq. 40 a nuova destinazione pubblica.
- I4** - L'intervento **03RR01** è finalizzato alla formazione di un P.d.R., di superficie territoriale mq. 4.600, di cui a destinazione residenziale mq. 2.300 (circa mc. 5000 con indice territoriale di mc/mq 1,1) e la restante parte a servizi pubblici (verde e parcheggi) per circa mq. 2.300.  
Anche sulla base delle necessarie opportune indicazioni della Soprintendenza, si prescrive il recupero con ristrutturazione della parte più significativa dell'edificio scolastico, di impostazione stilistica dei primi anni 50 del secolo scorso.  
Il completamento fabbricativo deve tener conto delle consistenze esistenti recuperate.

### 3. Consistenza quantitativa. C

**C1** – Area 02RR01 (Piazza Biandrate): nuova edificazione con i seguenti **Parametri**:

<b>Volume predefinito:</b> .....	Residenziale	mc.	5.650
<b>It</b> – indice di densità edilizia territoriale: indicativo.....		mc./mq.	1,42
<b>If</b> – indice di densità edilizia fondiaria: indicativo .....		mc./mq.	2,26
<b>Rc</b> - rapporto di copertura:.....		%	60
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione:.....		m.	10,50
<b>Np</b> - numero piani: .....		n.	2/3
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: da Casa di Riposo .....		m.	14,50
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....		m.	5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: .....	a filo marciapiede	m.	2,50
Superficie Territoriale:..... mq. 3.990			
Superfici Fondiarie: .....	<b>RR</b>	mq.	2.500
	<b>Servizi Pubblici</b>	mq.	1.490
<b>SP</b>	mq.	930	
<b>SC</b>	mq.	240	
<b>V</b>	mq.	320	

**C2** – Area 03RR01 (Via Umberto): nuova edificazione con i seguenti **Parametri**:

<b>Volume predefinito:</b> .....	Residenziale	mc.	5.000
<b>It</b> – indice di densità edilizia territoriale: indicativo .....		mc./mq.	1,1
<b>If</b> – indice di densità edilizia fondiaria: indicativo .....		mc./mq.	2,17
<b>Rc</b> - rapporto di copertura:.....		%	50
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione:.....		m.	10,50
<b>Np</b> - numero piani: .....		n.	3
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: .....		m.	10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....		m.	5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: .....	a filo marciapiede	m.	5,00
Superficie Territoriale:..... mq. 4.600			
Superfici Fondiarie: .....	<b>RR</b>	mq.	2.300
	<b>Servizi Pubblici</b>	mq.	2.300
<b>SP</b>	mq.	100	
<b>SV</b>	mq.	2.200	
<b>V</b>	mq.	---	

#### 4. Assetto qualitativo. Q

**Q1** - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali o veicolari eventualmente aggiuntivi o alternativi, se ritenuti effettivamente migliorativi di quelli previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

La ricucitura dei nuclei residenziali dell'abitato, deve tendere a formare una cerniera di attività propulsive per situazione sociale locale, nel rispetto di un equilibrio insediativo tra residenza, servizi ed opportunità terziarie direzionali, evitando rigide settorializzazioni e consentendo soprattutto la formazione di un ambiente vitale, integrato nell'essere quotidiano, riconoscibile come identità tradizionale delle attività caratteristiche locali.

**Q2** - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno altresì approfondire i temi della progettazione di qualità e dell'inserimento paesaggistico. Possono costituire un riferimento utile:

- ✓ Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio, approvato con D.G.R. n. 21-9251/2003
- ✓ Buone pratiche per la progettazione edilizia e indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, approvato con D.G.R. n. 30-13616/2010.

**Q3** - In materia di misure di mitigazione valgono i riferimenti normativi della L.R. n.13/2007 con i provvedimenti attuativi "Disposizioni in materia di rendimento energetico dell'edilizia" D.G.R. del 4.8.2009. Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno attenersi, nella loro progettazione e costruzione, alle seguenti prescrizioni:

- ✓ certificazione energetica degli edifici, secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico in data 26-06-2009
- ✓ installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico
- ✓ impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici per garantire i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06, dalla Legge Regionale 13/2007 e dalla DCR 98-1247 dell'11/01/2007

## **Art. 23 - Norme per le aree per Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.**

**1.1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art.21 della L.R.U., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

**1.2.** La loro localizzazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme.

**1.3.** Il Piano localizza, perimetrando, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; le aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art.5 delle presenti norme.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale, in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

**2.0.1.** In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

- SI: istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- SV: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- SP: parcheggi pubblici;
- SC: spazi pubblici di interesse comune;
- SS: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi;



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

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso *coerenti*:

si. servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;

sp: servizi pubblici per parcheggi;

sc: servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;

ss: servizi per impianti produttivi;

st: servizi per impianti commerciali e direzionali;

g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

*Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:*

*r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.*

**D2** - Trasformazioni di usi e di destinazioni in atto sono ammessi purchè nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al primo comma.

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

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:  
manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.
- I2** - Nell'area 02SC02 la nuova edificazione ammessa deve tenersi a distanza opportuna dai fabbricati esistenti per consentire un rispetto ambientale.
- I3** - Formazione, attraverso un progetto urbano, che formalmente si configura come SUE di iniziativa pubblica, di un Centro polifunzionale e di servizi (03SC01-03SV05-03SP08), articolato intorno a una piazza per manifestazioni pubbliche, e di un campo sportivo. Tutti i parcheggi pubblici sono sistemati lungo i viali di accesso e comunque ambientati nel verde. Significativa importanza devono assumere i percorsi pedonali e ciclabili. Quelli pedonali si sviluppano in passeggiate lungo il verde e la fascia di rispetto della roggia Bialera, la quale viene spostata parallelamente alla strada provinciale. Per l'attraversamento della viabilità si prevede un sottopasso, che dalle zone del centro e dalla scuola porta verso la nuova piazza. La tipologia deve risultare il più possibile ariosa, con una zona ambientata a cielo libero al centro della rotonda. Si prevede per la viabilità veicolare un incrocio con una rotatoria, disassata rispetto agli assi dell'incrocio per non occupare suolo consolidato insediativo. La pista ciclabile deve assumere vera e propria caratteristica di circuito amatoriale sportivo che parte dalla nuova piazza, prosegue a margine della strada provinciale, su percorso dedicato, costeggia la rotonda ed il relativo parcheggio passando dietro la cappella di S. Anna, percorre nel verde l'omonima strada esistente e, all'altezza del cimitero, ritorna infine alla piazza. Il progetto urbano, nel complesso, si deve porre l'obiettivo di perseguire tutti gli accorgimenti di tutela e di accesso indispensabili per un centro integrato di servizi pubblici che trova nel verde e negli spazi aperti e nella facilità di parcheggio la sua ragione di collocazione. Sulla piazza del Centro polifunzionale, si prevede la realizzazione di un edificio coperto, con pareti mobili tali da poter essere utilizzato come prosecuzione dello spazio aperto, per una superficie utile lorda di m. 600. Nella costruzione possono trovare sistemazione spazi per manifestazioni ed eventi pubblici per circa 200 posti, oltre agli spogliatoi per le attività sportive, un ricovero mezzi comunali, la sede della Protezione Civile e spazi per attività di ristoro, promozione e di servizio. **(VS 2/11)**
- I4** - La soluzione proposta per il tratto di SP 8 che attraversa l'abitato è da ritenersi puramente indicativa. La rotatoria e la viabilità cittadina in adiacenza necessitano di un adeguato approfondimento in sede esecutiva con i tecnici della viabilità provinciale.



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

**C1** - Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali e dell'inserimento ambientale.

**C2** - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

a) densità territoriale:

SV: mc./mq. 1,00

SI, SC: 3,00 mc/mq;

b) rapporto di copertura:

SV, SI, SC: 50%

c) altezza massima di edificazione:

SI, SC, SV: m.10,00 o ribaltamento del fronte più alto.

d) distanze dai confini:

SI, SC: m.5,00

**C3** - *Le consistenze di nuove edificazioni nell'area 04SV05 non potranno superare i valori di: volumetria mc. 21.000; superficie coperta mq. 4.000, con l'esclusione dal conteggio delle attrezzature all'aperto. Distanze dai confini: m. 5,00. Distanze da strade: per edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 15,00 da strade provinciali (tipo C).*

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

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici ordinati agli usi scolastici (asili nido, scuole materne, elementari e media dell'obbligo), per il tempo libero e servizi annessi (chioschi, locali di ristoro), per attività sociali plurifunzionali (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

**Q3** - Aree tipologicamente complementari agli usi suddetti.

**Q4** - Assetto tipologico di edifici, attrezzature e aree per attività sportive.

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

**Q5** - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:

- del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago, quali eventuali piste di pattinaggio o giochi bocce, ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
- campi da gioco di ogni tipo.

**Q6** - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:

- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi, in linea di massima per la pallavolo, la pallacanestro, il tennis, il calcio, le bocce.
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi;



### **3. Condizioni.**

**3.1.** La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, anche se coinvolgenti aree residenziali, non sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi; sono ammessi invece incrementi di dotazione di servizi.

**3.2.** L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

**3.3.** In caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta o quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento di aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, in sede ~~di S.U.E.~~ e di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art.5 delle presenti norme, può essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione.

*3.4. Nelle aree di nuovo insediamento da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, nonché residenziali, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi dovranno essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.*

### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, 3 dell'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art.16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R.U..

## **Art. 24 - Norme per le aree per Servizi generali :** **impianti e attrezzature di interesse generale.**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale e di Enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche e private di interesse generale e di attrezzature tecnologiche.

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

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale;
- s : servizi di interesse locale.

**D2** - Sono considerate compatibili:

- r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

**D3** - Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purchè tra quelle ammesse.

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

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

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

**C1** - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.



**C2** - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

- a) densità fondiaria: mc/mq 1,00
- b) rapporto di copertura: 60%
- c) altezza massima di edificazione: m. 9,50
- d) distanze dai confini: m. 5,00 o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza.
- e) distanze da fabbricati: in aderenza o m. 10,00 tra pareti finestrate;

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

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq.150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopra indicate;

**Q4** - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.

## **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

**3.2.** La realizzazione di servizi pubblici da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

**3.3.** In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

## **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui all'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R.U..

**4.2** - Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.2 ed 1.3 relativi alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti del D.L.vo 490/99, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

## **Art. 25 - Norme per le aree inedificabili ambientali:**

da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico o di interesse storico monumentale.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico o naturalistico.

### **2. Prescrizioni.**

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

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

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

r : residenza esistente

tr tg : attività ricettive, ricreative al servizio degli edifici monumentali;

sv: servizi per verde pubblico e verde privato;

sc: servizi di interesse comune.

**D2** - Sono considerate compatibili:

r : residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.

si: servizi per l'istruzione;

h: attività agricola di tipo giardinaggio;

t : attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;

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



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

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale.
- I2** - Gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetria del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art.24 della L.R.U., nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui alla Decreto Legislativo 490/99, possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro o risanamento conservativo, subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.
- I3** - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete.  
Nell'area fluviale sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
- I4** - I manufatti e le strutture viarie di valore storico potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione de manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.
- I5** - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità..

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

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

**C2** - E' ammessa la realizzazione di piccole infrastrutture inerenti l'utilizzo delle aree ad orto, giardino o parco e di bassi fabbricati, aventi superficie coperta non superiore a mq.20; saranno ammesse solo su lotti con superficie maggiore di mq.200. Tali fabbricati devono essere realizzati in muratura (faccia a vista o intonacata) e muniti di copertura in cotto con tetto a falde.

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

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

### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici monumentali per usi sociali plurifunzionali e per servizi.

**Q3** - Assetto tipologico per edifici abitativi esistenti.

**Q4** - Assetto tipologico di edifici esistenti per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative, per attività artigianali, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.

**Q5** - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune.

**Q6** - Impianti di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

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

**Q7** - Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.

**Q8** - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

**Q9** - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.4. dell'art. 19, dal punto Q7 al punto Q26, delle presenti norme.

**Q10** - Le colture legnose esistenti non possono essere in alcun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico e previa autorizzazione da parte del Comune.



### **3. Condizioni.**

**3.1.** Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto Q8, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale ed ecologica specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3., 2.1. e 2.2. dell'art:15 delle presenti Norme.

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

**Art. 26 - Norme per le aree inedificabili agricole:**  
**di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, alle**  
**sponde dei fiumi e torrenti.**

**0.** A norma dell'art.13 L.R.U., il P.R.G. individua le seguenti fasce e aree di rispetto:

**1.1. Per la viabilità urbana ed extraurbana.**

Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradale esistenti e in progetto:

**a** - m.30 per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m.10,50 (Tipo C ex art.2 D.L. 285/92);

**b** - m.20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m.10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali ex art.3 c.1 n.52 D.L.285/92);

**c** - m:10 per le rimanenti strade (strade vicinali tipo F ex art.26 c.2 lett.e D.P.R.495/92).

**1.1.1.** Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n.147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 35 delle presenti Norme.

**1.1.2.** Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 1.4.68 n.1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

**1.1.3.** Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art.28 L.R.U..

**1.2. Per i cimiteri e depuratori.**

Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone con particolare situazione orografica per l'esistente assetto di abitati o edifici, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime:

**a** - m.150 dai cimiteri, ~~fatte salve le minori distanze dovute all'assetto dell'abitato esistente~~, come indicato nella cartografia di Piano;

**b** - m.100 dal perimetro di impianti pubblici di depurazione di acque luride e di discariche controllate.

**1.3. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti.**

Fatta eccezione per gli abitati esistenti e comunque per gli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione, è fissata una fascia di rispetto di:

**a** – m.10 di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n.523.

**b** - m.15 per fiumi, torrenti e canali ex art.29 c.1 lett.a L.R.U. (il Comune di Piasco rientra nelle Comunità Montane ex art.3 L.R. 28/92); nelle aree perimetrare e limitatamente al canale scaricatore "Molino" la fascia di rispetto è ridotta a m.7,50 10,00.

**c** - m.200 da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 24.5.88 n.236 art.6.

Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art.29 L.R. n.56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art.96, lett.f) del T.U. approvato con R.D. n.52371904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art.96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza. Circolare P.G.R. 8.10.1998 n.14 LAP PET).

**1.4. Per gli elettrodotti di Alta Tensione.**

Le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, dovranno osservare, in applicazione del D.P.C.M. 23.4.92 a cui si fa riferimento, fatte salve diverse distanze prescritte dalle leggi del settore, una fascia di rispetto minima dalla proiezione della linea al suolo di:

a - linee a 132 kV = / > m.10,00

b - linee a 220 kV = / > m.18,00

c - linee a 380 kV = / > m.28,00

Tali distanze saranno indicate dall'ENEL nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del *permesso di costruire*.

**1.5. Per i gasdotti.**

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del *permesso di costruire*.

**1.6. Per le servitù militari.**

Si richiamano le norme di cui alla legge n.898/76.

### **1.7. Impianti per le telecomunicazioni.**

Gli impianti per le telecomunicazioni, antenne e ripetitori, a norma con la L.R.n.6 del 23.10.1989 e fermi restando le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 del D.L.vo 198/02, ~~possono essere~~ sono preferibilmente installati nelle sole aree agricole con una distanza di rispetto di m.300 dai limiti degli abitati residenziali, produttivi e terziari, comprese le aree per servizi e di m.150 dalle case sparse di abitazione.

## **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate, anche se non indicate in cartografia, compreso in quelle che nella definizione territoriale eccedono i limiti precedentemente indicati, che si intendono quindi come minimi.

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

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti.

h . attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità;

**D2** - Sono considerate compatibili:

sv: servizi pubblici a verde;

sp. parcheggi pubblici;

r : residenza esistente.

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

**I1** - Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art.27 L.R.U.;

**I2** - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art.27 L.R.U.;

**I3** - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

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

- C1** - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile di calpestio e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.
- C2** - Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, con 25 mq. comunque consentiti, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art.27 L.R.U., con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art.29 penultimo comma L.R.U.. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
- C3** - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.
- C4** - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art.27 L.R.U. per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

## 2.4. Assetto qualitativo. Q

**Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

### 2.4.1. Caratteri funzionali

**Q2** - Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e 5 dell'art.27 L.R.U. quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole;

**Q3** - Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non;

**Q4** - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento arretrato dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
- impianti per la distribuzione del carburante; *per il posizionamento dei nuovi impianti, di cui all'art.2, commi 1 e 2, della L.R. 14/04 e in riferimento alla D.G.R. n. 35-9132/2008, si deve tenere conto delle distanze minime previste da norma regolamentari dettate dall'ente proprietario della strada a tutela della sicurezza stradale e da norme poste a tutela della salute e della pubblica incolumità.*

*Il permesso di costruire è soggetto alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n.10/77.*

*a condizione che risultino intervallati per un tratto di strada non inferiore a 2,5 km., tenendo anche conto di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a 150 m. da curve o dossi, se esterni alle aree urbane. Non è consentita l'installazione, annessa a detti impianti, di attrezzature per autolavaggio od officine meccaniche; l'area a servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m.2,00;*

- gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce;
- canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche, cabine di distribuzione elettriche, reti idriche, fognanti e del gas, canalizzazioni irrigue e pozzi, ecc.);
- sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse;
- recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonchè siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada": (v. art.31) al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C;
- per le recinzioni e gli accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio del *permesso di costruire* per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

**Q5** - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art.27 L.R.U. relativi a pubblici servizi o energia.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art. 27, 28, 29, 30 della L.R.U..

### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica specificati ai punti 1., 2., 3. dell'art.15 delle presenti Norme.

**4.2.** Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.3. relativo alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti *del D.L.vo 490/99*, anche ove i relativi limiti non sono indicati in cartografia.

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

## **Art. 27 - Norme per le aree inedificabili ambientali:**

### **da salvaguardare per interesse naturalistico di verde privato.**

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo paesaggistico o naturalistico e a fini di servizio tipo verde privato.

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

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali per verde privato, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi inedificabili caratteristici nel territorio comunale.

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

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- h: attività agricola di tipo giardinaggio;
- sv: servizi per verde pubblico e verde privato;
- sc: servizi di interesse comune all'aperto.

**D2** - Sono considerate compatibili:

- r : residenza esistente strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.
- si: servizi per l'istruzione all'aperto;

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

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

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

- riqualificazione formale ed ambientale; manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione, per edifici esistenti.

**I3** - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete. Nell'area fluviale sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.

**I4** - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione de manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

**I5** - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

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

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

**C2** - E' ammessa la realizzazione di piccole infrastrutture inerenti l'utilizzo delle aree ad orto, giardino o parco e di bassi fabbricati, aventi superficie coperta non superiore a mq.20; saranno ammesse solo su lotti con superficie maggiore di mq.200. Tali fabbricati devono essere realizzati in muratura (faccia a vista o intonacata) e muniti di copertura in cotto con tetto a falde.

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

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

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

**Q2** - Assetto tipologico di edifici esistenti, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso in atto.

**Q3**- Assetto tipologico di edifici per servizi.

**Q4** - Aree tipologicamente complementari agli usi di giardino e di parco urbano, di servizio educativo e di interesse comune.

**Q5** - Impianti di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

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

**Q6** - Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.

**Q7** - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

**Q8** - Le colture legnose esistenti non possono essere in alcun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico e previa autorizzazione da parte del Comune.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** Le aree, le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto Q7, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale ed ecologica specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3., 2.1. e 2.2. dell'art:15 delle presenti Norme.

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



## Art. 28 - Norme per le aree produttive agricole:

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi, pascoli.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

**2.0.1.** Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art.25 della L.R.U..

**2.0.2.** In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H : territorio comunale extraurbano;

HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

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

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h : attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate;

r : residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

**D2** - Sono considerate compatibili:

s : servizi pubblici;

ss: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;

r : residenza esistente;

g : impianti di interesse generale.

**D3** - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art.25 della L.R.U. (pagamento degli oneri o non obbligo di *permesso di costruire* per famigliari ed eredi nei casi di cui al punto D6).



**D4** - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola.

**D5** - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.

**D6** - Gli edifici:

*a - rustici, in riferimento alla L.R. 9/03;*

*b - rurali, di abitazione e produttivi agricoli, che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G. o non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;*

*c - non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;*

anche se non individuati come tali nelle tavole, possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi, limitatamente questi alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa di cui al punto C2; tali edifici devono essere accatastati e/o autorizzati; in caso di dismissione da aziende agricole attive eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni.



## 2.2. - Tipologia di intervento. I

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

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, per gli edifici esistenti; demolizione; ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree HI.

**I2** - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.

**I3** - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.

**I4** - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi.

**I5** – *L'intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale è ammesso per i fabbricati di cui al punto D6 (rustici, rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole), individuati con Piano di Recupero, quando risultino estranei, deturpanti e non recuperabili ai fini tipologici ammessi, per la situazione piano altimetrica del costruito a fronte di pendenze evidenti del terreno. L'insieme delle operazioni di ristrutturazione e parziale trasferimento di consistenze per demolizione e ricostruzione è ammesso, anche con possibile articolazione dei volumi in fabbricati distinti, a condizione che sia realizzabile utilizzando il volume esistente e che risulti migliorativo per l'inserimento architettonico nell'area naturale. Il recupero ad usi residenziali, anche per non addetti alla conduzione dei fondi e ai non imprenditori agricoli, è consentito per: l'ampliamento dell'unità abitativa esistente o per la realizzazione di una ulteriore unità abitativa rispetto a quella esistente, ovvero per la formazione di due unità abitative per ogni corpo fabbricativo originario omogeneo ex produttivo, fino a un massimo di superficie utile lorda di mq. 150 per ogni singola unità e con la conseguente demolizione della parte eccedente inutilizzata. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.*

**(VS 2/11)** - La linea rossa puntinata in località Gestiole, individua il limite dell'ambito edificabile, ove cioè può essere ammessa la ricomposizione volumetrica. In tale zona si definisce l'area, in classe geologica II, in cui è possibile il trasferimento di volume nell'ambito già soggetto a piano di recupero. L'obiettivo deve consistere in una migliore valutazione tanto dell'ubicazione dei fabbricati e del risultato architettonico quanto della tutela dell'assetto naturale dell'area. L'approfondimento tecnico di verifica deve comprendere quindi anche la situazione consolidata in atto: sia per il vecchio fabbricato, reso insalubre dalla presenza di una scarpata rocciosa dietro il lato a monte, sia per il più recente fabbricato, reso invasivo dalle altezze eccessive e dalla conformazione piano volumetrica, estranea, deturpante, disarticolata e non recuperabile ai fini tipologici ammessi.



### 2.3. Consistenza quantitativa. C

**C1** - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del volume residenziale preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario nel caso di costruzioni ad esclusivo uso residenziale; tali interventi sono concedibili "una tantum", qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di cui al punto C2, e potranno beneficiare di quanto previsto al punto D3. Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

**C2** - Sono consentiti adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge, negli interventi di ristrutturazione, a condizione che siano realizzabili utilizzando il volume esistente; è altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati ~~rurali, definiti abbandonati di cui al punto D6~~, per la realizzazione di un alloggio o per ampliamenti di singoli alloggi se preesistenti, con unico accesso e senza modificarne il numero; le chiusure devono essere eseguite con strutture lignee, arretrate al filo interno delle murature. Questi recuperi escludono gli ampliamenti di cui al punto C1.

**C3** - Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R.U., con i seguenti indici:

**a.** densità fondiaria:

- 1 - mc./mq.0,06 per terreni a colture protette in serre fisse ;
- 2 - mc./mq.0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 3 - mc./mq.0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- 4 - mc./mq.0,02 per terreni a seminativo e prato;
- 5 - mc./mq.0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 6 - mc./mq.0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di *permesso di costruire*.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc.1.500.

- b.** Rapporto di copertura della superficie direttamente asservita: 30%.
- c.** Distanza minima dai confini: m.5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni.
- d.** Distanza da fabbricati: in aderenza o ad almeno m.10,00 tra fronti finestrate e a m.3,00 da bassi fabbricati accessori e porticati.
- e.** Piani fuori terra: 2.



- f.** Altezza massima di edificazione fuori terra: m. **7,50**.
- g.** Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art.25 L.R.U., per quanto riguarda:  
computo dei volumi il (al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g. del 2° comma dello stesso articolo); la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi) entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km.5 a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia un'ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva; cambiamenti di classe di coltura; il trasferimento delle cubature.
- h)** Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, *in sede di rilascio di permesso di costruire* del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.
- i)** In caso che la maggior consistenza dell'azienda sia in diverso Comune, il lotto sul quale si effettua l'intervento deve avere un'ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva per l'edificazione.

**C4** - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, con le seguenti prescrizioni:

- a.** rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insistenza;
- b.** distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m.5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati adibiti a box auto o di superficie fino a mq.12,00; *per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta.*
- c.** distanze minime da pareti finestrate di edifici: m.10,00; in aderenza o a m.3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati;
- d.** altezza massima di edificazione fuori terra: m.8,50, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili;
- e.** allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dal P.R.G.;



- f.** Le stalle di tipo familiare o poderale (intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) sono permesse alla distanza di:
- m.80 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari
  - m.50 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola
  - m.20 dalle altre abitazioni di tipo rurale.

- g.** Qualora, sempre nel rapporto massimo consentito, si ottenga una concentrazione rilevante con insediamenti di più di 100 capi grandi (bovini, suini, ecc.) o di 2.000 capi piccoli (polli, conigli, ecc., fino a kg.250 di peso), le distanze sono elevata a:

*m. 150 dai confini degli abitati residenziali o terziari*

*m. 100 dai confini di aree produttive*

m. 80 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola

m. 20 dalle abitazioni di tipo rurale.

Tra i citati allevamenti ad alta concentrazione e le aree residenziali potrà essere richiesto, in fase di *permesso di costruire*, la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio e alto fusto (2x100 mq.).

Le dimensioni massime delle strutture per allevamento di tipo familiare o poderale, a conduzione produttiva, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km.5 dal centro aziendale.

*Per i terreni situati in altri comuni, qualora siano stati nella disponibilità dell'azienda richiedente in data anteriore all'entrata in vigore della variante del P.R.G. (data del 18.10.2004), la distanza dal centro aziendale è elevata a km. 20,00. Il permesso di costruire non può essere rilasciato per la realizzazione di nuove stalle, per l'ampliamento di stalle esistenti, nonché per la trasformazione della destinazione d'uso in atto, intendendosi come tale il passaggio da un tipo di bestiame allevato ad altro tipo, qualora il numero massimo dei capi allevati sul territorio comunale superi i seguenti limiti di densità:*

*bovini 150 capi/kmq. - suini 200 capi/kmq. - ovini/caprini 200 capi/kmq. – avicoli 4000 capi/kmq. – cunicoli 2000 capi/kmq.*

- h.** le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere:
- altezza minima interna di m.3,00, rapporto aerazione-illuminazione pari a 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di mc.10 per capi animali bovini e mc. 2,50 per suini, esclusi animali di bassa corte;



- pavimento di adeguata pendenza, ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle urine e delle acque luride, confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili;
- pareti impermeabilizzate fino all'altezza di m.2,00; le parti restanti ed il soffitto rinzaffati ed imbiancati a calce;
- rastrelliere, mangiatoie e abbeveratoi in materiale facilmente lavabile e disinfettabile;
- approvvigionamento idrico mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa;
- l'illuminazione artificiale assicurata da energia elettrica;
- concimaie, pozzi neri, pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto, posti lontano da prese di acqua potabile non meno di m.200 e dalle abitazioni non meno di m.20.
- lo scolo dei liquami assicurato, previo trattamento e depurazione, con appositi impianti, le cui caratteristiche sono precisate dalla Legge n. 319/76 e dalle Leggi Regionali;

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

- i.** le distanze valgono anche per il caso inverso di nuova costruzione di case sparse rurali nei confronti di ricoveri animali esistenti;
  - l.** Non è ammessa la costruzione di attrezzature per gli allevamenti industriali intensivi, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art.25 L.R.U., né di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente.
  - m.** Le attrezzature di tipo speciale quali: impianti per l'allevamento intensivo industriale del bestiame o per la produzione di uova e latticini, locali per il ricovero temporaneo degli animali da macellazione in transito o simili, impianti connessi all'industria della pesca e simili, ove non assimilati ad impianti industriali, dovranno essere localizzati in aree da individuarsi, con apposita variante di P.R.G., sentito il parere della competente autorità sanitaria e compatibilmente con le esigenze di tutela e decoro dell'ambiente, ad almeno m.200 dai perimetri dei nuclei abitati, avuto riguardo del regime dei venti, a distanza dai canali, dai corsi d'acqua e dai pozzi di captazione, nel rispetto di eventuali altri vincoli di inedificabilità; si dovrà altresì prevedere la sistemazione delle aree libere con vegetazione e piantamenti atti a svolgere funzione di filtro, defilazione e raccordo ambientale agricolo circostante.
- C5** - Nelle aree HI, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni di cui ai punti C3 e C4; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminative ed orticole, esclusi capannoni o simili.



- C6** - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m.100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.
- C7** - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.
- C8** - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario, formante oggetto di unico *permesso di costruire*; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C2 e C3 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- C9** - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R.U., e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R.U..
- C10** - Indipendentemente dall'esistenza di una azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati a servizio dei fondi, anche a confine, aventi superficie non superiore a mq. 28 e numero di piani non superiore ad uno. Sono concessi solo su appezzamenti con superfici maggiori di mq. 500 e debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura in cotto con tetto a falde. *Nel caso di interventi su fondi limitrofi, le quantità definite non si ritengono accorpabili.*
- C11** - Gli insediamenti rurali esistenti nelle aree residenziali e produttive non incompatibili con l'attuale ubicazione, possono essere oggetto di sistemazioni interne o eventuali ampliamenti, purchè nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- trasformazioni ed ampliamenti siano contenute entro l'area di proprietà così come risulta prima dell'adozione del presente piano;
  - gli ampliamenti potranno essere concessi una sola volta, in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a mq.1.000 complessivi;
  - la superficie coperta complessiva (compresi i bassi fabbricati, le tettoie e simili) non superi il 50% dell'area di cui al punto precedente;
  - le stalle esistenti in zona impropria non possono essere assolutamente potenziate;
  - non sono consentiti ampliamenti all'interno del centro storico.



## 2.4. Assetto qualitativo. Q

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti per aree H.

### 2.4.1. Caratteri funzionali

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

**Q3** - Assetto tipologico di edifici ordinati ad attività economiche del settore primario;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali;

**Q5** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario;

**Q6** - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali;

### 2.4.2. Caratteri formali e materiali

**Q7** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi, e realizzate secondo modalità di finitura locale e simili alle preesistenti, con materiale originale e tecnologie tipiche; le eventuali nuove sporgenze devono prevedere travi lignee e passafuori lasciati in vista o cornicioni intonacati e sagomati, mantenendo la pendenza funzionale della copertura; il manto di copertura deve essere in coppi; è consentito altresì l'uso di tegole tipo portoghesi a somiglianza dei coppi.

**Q8** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi;

**Q9** - Le facciate, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture;

**Q10** - Le aperture devono essere a taglio verticale, di tipo tradizionale, con forme prettamente rettangolari e dimensioni consuete nella zona, ed essere munite di serramenti in legno chiusure esterne, scuri o persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti, avvolgibili, in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.



- Q11** - I balconi esterni devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm.100; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina.
- Q12** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale e spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm.40 ad un massimo di cm.100.
- Q13** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente.
- Q14** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;
- Q15** - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.
- Q16** - Per il recupero dei cascinali esistenti valgono anche le prescrizioni relative agli insediamenti di carattere ambientale e documentario di cui all'art. 19 punto 2.4.2 Q8 Q9 Q10 Q11 Q12.
- Q17** - In sede di rilascio del *permesso di costruire* si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.
- Q18** - Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.
- Q19** - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli con le prescrizioni di cui all'art. 4, anche a servizio degli edifici residenziali.
- Q20** - Per l'installazione di serbatoi per il gas, si fa riferimento al punto 2.4.2.7 - Q25 dell'art.19 delle presenti norme.



### 3. Condizioni.

**3.1.** L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R.U., a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle Concessioni per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio delle altre Concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio del *permesso di costruire*, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni;  
l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

**3.2.** Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

**3.3.** La nuova edificazione agricola produttiva, di cui al punto C4, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda per almeno 10 anni, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-provvigionamento, di cui al punto C5.



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

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, e 3 dell'art.15 delle presenti Norme.

**4.2.** Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.3. relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti *del D.L.vo 490/99* e successive modificazioni e integrazioni, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

**4.3.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate, nei fronti di caduta di slavine e presso rilevanti movimenti franosi, con particolare riferimento alle aree rientranti nella classe IIIc.

**4.4.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 38 punto Q, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

## Art. 29 - Norme per le aree produttive artigianali industriali esistenti.

**1.** L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

**2.0.1.** A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 della L.R.U..

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

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

pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : *residenza* per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

ss, st: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali, pubblici esercizi, esposizioni;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

**D4** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti.

**D5** - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art.26, comma 1° lett.e) della L.R.U.; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art.53 L.R.U.

**D6** - Cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards di cui all'art.5 delle presenti norme.

## 2.2. Tipologia di intervento. I

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione (*ad esclusione dell'ex cotonificio*), per gli edifici esistenti;
- ampliamento o sopraelevazione a servizio e uso delle aziende esistenti.

**I2** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso o organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

## 2.3. Consistenza quantitativa. C

**C1** - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

**a.** Aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo del 50% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui all'art.21, *I comma* punti 2 e 3 L.R.U..

**b.** Altezza massima di edificazione fuori terra: m.10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili; *nelle aree 02PE01, 02PE02, 02PE05, 04PE02 e 04PE07 altezze esistenti e comunque non superiori a m. 8,00 per ampliamenti.*

**c.** Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m.5,00; in caso di accordo scritto tra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanze inferiori.

**d.** Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, almeno m.10,00 tra fronti finestrate di edifici.

**f.** Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.6,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) .

**C2** - Superficie utile di calpestio per *1 abitazione*, ~~una~~ del titolare ~~e/o una~~ o del custode, fino ad un massimo complessivo di ~~mq. 200~~ e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa, *in accorpamento all'edificio principale* e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.

**C3** - *Completamento con le consistenze quantitative previste dai P.E.C. già approvati e vigenti, per la completa attuazione degli S.U.E. in atto non ancora scaduti per l'esecuzione, sottoscritti dall'Amministrazione.*

## 2.4. Assetto qualitativo. Q

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

### 2.4.1. Caratteri funzionali.

**Q2** - Assetto tipologico di edifici esistenti per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici esistenti per il commercio fino a mq.400 di superficie, con *rispetto delle superfici di vendita di cui all'art.37 bis delle presenti norme*

**Q4** - Assetto tipologico di edifici direzionali;

**Q5** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q6** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare o del custode dell'Azienda, ~~anche~~ accorpata *all'edificio principale*;

**Q7** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;

### 2.4.2. Caratteri formali e materiali.

**Q8** - Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

**Q9** - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

**Q10** - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili.

**Q11** - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto;

I singoli progetti devono specificare:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;

b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;

c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.

d) fasce di protezione antinquinamento

**Q12** – *Gli interventi sullo stabilimento dell'ex cotonificio all'interno dell'area 04PE04, qualora comportino ad un piano di riordino e riqualificazione, esteso alla zona del nucleo storico che presenta pregio architettonico, sono subordinati a Piano di Recupero o a Piano Particolareggiato, con specifico riferimento ai disposti procedurali di cui all'art. 40 comma 8 della L.R.56/77.*

*Qualora invece sia necessario procedere ad interventi in settori definiti di fabbricati al fine di un recupero non solo strutturale ma anche di permanenza di attività lavorativa, data la frammentarietà delle proprietà e la necessità di poter procedere in relazione alle esigenze della produttività, sono ammessi interventi con singolo permesso di costruire convenzionato, in considerazione delle procedure di tutela garantite dall'inserimento degli edifici tra i beni da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, con specifico riferimento ai disposti procedurali di cui all'art. 49, c.15 stessa L.R.56/77.*

*Per garantire la salvaguardia della struttura architettonica originaria, le operazioni di riordino dell'area dovranno prevedere la conservazione degli eventuali meccanismi di regolazione dei flussi dell'acqua ancora esistenti e di tutti gli altri manufatti che sono da ritenersi rappresentativi della cultura industriale otto-novecentesca. Per conciliare gli aspetti della funzionalità con la tutela delle tipologie e dell'impianto originario si applicano le seguenti prescrizioni di assetto qualitativo:*

*- è fatto divieto di:*

- a) impoverire l'apparato decorativo dell'edificio e dei manufatti in genere;*
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, con elementi di altro materiale;*
- c) sostituire le coperture con materiale di diverse caratteristiche;*
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale;*
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne.*

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

*- tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con l'assetto originario; gli elementi costruttivi caratteristici devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.*

- *per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.*
- *le facciate devono essere eseguite con intonaci del tipo preesistente, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche;*
- *le aperture devono essere di tipo tradizionale, con forme e dimensioni simili all'originarie; nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.*
- *le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale e spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa.*
- *le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.*
- *le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in filo al neon o caratteri in bronzo in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.*

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

**Q13** – *Per gli interventi nelle aree 02PE01, 02PE02, 02PE05, 04PE02 e 04PE07 sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.*

### 3. Condizioni.

**3.1.** Gli interventi sono ammessi con *permesso di costruire*, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

**3.2.** In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; ~~quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature; tali aree a standards devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell'azienda.~~

**3.3.** Quando non sia possibile o sia ritenuto superfluo dall'Amministrazione comunale la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico con convenzione delle relative aree a servizio, si ammette la monetizzazione, nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art.53 L.R.U., per superfici di ridotte dimensioni (inferiori a mq.35) e/o per particolari condizioni; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

**3.4.** Nell'area 04PE04 dell'ex cotonificio, eventuali operazioni di riordino complessivo dovranno essere effettuate con S.U.E., salvaguardando gli edifici di più rilevante valore e prevedendo la dismissione delle relative aree a servizio.

**3.5.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R.U., nonchè potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art.53 L.R.U. per la loro rilocalizzazione.

**3.6.** Per l'area 03PE06, collocata in una zona di ricarica delle falde, è esclusa l'insediamento di attività produttive incluse nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie, in conformità ai disposti normativi del P.T.R.

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

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti *1.1.*, *1.3.*, *2.2.*, ~~*2.3.*~~, *2.4.*, *3.1.* e *3.2.* dell'art.15 delle presenti Norme.

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

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto Q, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e **35** (viabilità) delle presenti Norme.

## Art. 30 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

### **2. Prescrizioni.**

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R.U.

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

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

pi: attività industriali

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

ss, st: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar e mense;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s . servizi pubblici.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

**D4** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

## 2.2. Tipologia di intervento. I

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

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, demolizione e ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento.

## 2.3. Consistenza quantitativa. C

**C1** - Ampliamenti e nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

- a. Indice di utilizzazione territoriale mq./mq. ~~0,45~~ 0,30  
**indice di utilizzazione territoriale area 03PC01 = mq./mq. 0,45**
- b. Rapporto di copertura massimo: 50 %  
**rapporto di copertura area 03PC01: 57%**  
 della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti *I.2* e *I.3* dell'art.5;
- c. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.
- d. Distanza dai confini dell'area e, distanza dai confini di pertinenza almeno m. 5,00 o 1/2 del ribaltamento.
- e. Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.

f. Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.6,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

**C2** - Superficie utile di calpestio per *1 abitazione*, ~~una~~ del titolare ~~e/o una~~ o del custode, fino ad un massimo complessivo di ~~mq. 200~~ e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa, *in accorpamento all'edificio principale* e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 250.

**C3** - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario o formante oggetto di unico *permesso di costruire*; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

## 2.4. Assetto qualitativo. Q

**Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

### 2.4.1. Caratteri funzionali

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici *per il commercio di vicinato, dei prodotti connessi con le aziende*, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione; *locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art.37 bis delle presenti norme.*

**Q4** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q5** - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare **o** del custode dell'azienda, ~~anche~~ *accorpati al fabbricato principale;*

**Q6** - Assetto tipologico di edifici direzionali;

**Q7** - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

**Q8** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

### 2.4.2. Caratteri formali e materiali

**Q9** - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

**Q10** - Dovrà essere garantito a spese dei Concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

**Q11** - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi. *Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.*

### 3. Condizioni.

**3.1.** Gli interventi sono ammessi con *permesso di costruire*, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione.

**3.2.** In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; *tali aree a standards devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell'azienda.*

**3.3.** Quando non sia possibile o sia ritenuto superfluo dall'Amministrazione comunale la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico con convenzione delle relative aree a servizio, si ammette la monetizzazione, nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art.53 L.R.U., per superfici di ridotte dimensioni (inferiori a mq.35) ~~e/o per particolari condizioni~~; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

**3.4.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R.U..

~~**3.5.** Gli interventi nell'area 03PC01 sono subordinati alla preventiva formazione di P.E.C. formato contestualmente al P.E.C. dell'area 03RN01. Le aree 03PC03 e 04PC04 sono soggette a permesso di costruire convenzionato.~~

**L'area 03PC01 è soggetta a permesso di costruire convenzionato.**

*Nell'area 03PC01 le costruzioni devono rispettare l'allineamento indicato in planimetria per la formazione di una fascia di rispetto con opportune alberature di protezione ambientale verso l'esterno; le caratteristiche costruttive dovranno altresì prevedere l'uso di tipologie e materiali tradizionali o tali che possano adattarsi al contesto abitativo esistente.*

**3.6.** Ai sensi del 5° comma dell'art.26 L.R.U., il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione regionale.

### 4. Vincoli.

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 4.3., 2.2., 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

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

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto Q, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

## Art. 31 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione dell'urbanizzazione.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socioeconomiche comunali e intercomunali.

**2.0.1.** A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R.U..

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

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

pi: attività industriali;

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;

ss, st: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva; attività espositive; in area 02PN01 attività commerciali, sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar e ristoranti;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

**D4** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

## 2.2. Tipologia di intervento. I

**I1** - Gli interventi avranno carattere di:  
nuova costruzione.

**I2** - *Il livello esecutivo della sistemazione viabile di accesso, per l'area 03PN01, dovrà essere concordato con l'ufficio viabilità della Provincia.*

## 2.3. Consistenza quantitativa. C

**C1** - Nuova edificazione con i seguenti indici:

**C1** - Nuova edificazione con i seguenti indici:

**a.** Indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. ~~0,45~~ 0,30  
per area 03PN01                      mq./mq.      0,29

**b.** Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5;

**c.** Altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

**d.** Distanza dai confini dell'area di pertinenza ~~almeno m.5,00 o 1/2 del ribaltamento~~ pari almeno all'altezza degli edifici.

**e.** Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici;

**f.** Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.6,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

**C2** - Superficie utile di calpestio per 1 abitazione, ~~una~~ del titolare ~~e/o una~~ o del custode, fino ad un massimo complessivo di ~~mq. 200~~ e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa, *in accorpamento all'edificio principale* e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 250.

## 2.4. Assetto qualitativo. Q

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti

### 2.4.1. Caratteri funzionali

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici per il commercio di vicinato, spazi per esposizione e commercio dei prodotti connessi con le aziende. *I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art.37 bis delle presenti norme.*

**Q4** - Assetto tipologico per locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione o alla commercializzazione; ristoranti, mense, bar in area 02PN01.

**Q5** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q6** - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare o del custode dell'azienda, ~~anche~~ accorpati *all'edificio principale*;

**Q7** - Assetto tipologico di edifici direzionali;

**Q8** - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

**Q9** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

### 2.4.2. Caratteri formali e materiali

**Q10** - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

**Q11** - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

**Q12** - Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

**Q13** - L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto. *Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.*

### 3. Condizioni.

**3.1.** L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli articoli 42, 43 e 44 della L.R.U., estesi agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti. Il P.E.C. dell'area 02PN01 deve essere formato contestualmente al P.E.C. dell'area 02RN01.

**3.2.** Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

**3.3.** A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

**3.4.** Le aree per i servizi all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. *In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.*

Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze, nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato.

**3.5.** Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale, ai sensi dell'art.21, 1° comma punto 2) della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Almeno un quarto di tale percentuale dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico localizzato all'esterno dell'eventuale recinzione, anche lungo le sedi stradali entro le fasce di rispetto.

**3.6** Per la parte commerciale la dotazione minima di standard a parcheggio pubblico è stabilita nel 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, ai sensi dell'art.21, 1° comma punto 3) della L.R. n.56/77 e s.m.i.,

**3.7.** Per la realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., ai sensi del 5° comma dell'art.26 L.R. n.56777 e s.m.i., il rilascio della relative concessioni è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale.

**3.8.** Gli interventi nell'area produttiva 03PN01 lungo la strada provinciale, sono subordinati ad un progetto di viabilità di collegamento interno, parallelo alla provinciale e con funzionale svincolo a rotonda di innesto su di essa.

*La viabilità e la fascia di m.10,00 di verde verso il margine esterno relative all'area 02PN01 non sono modificabili in sede di S.U.E.*

*3.9 Potrà essere prevista l'attuazione di S.U.E. anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione. Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale di tale schema, contemporaneamente alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la presentazione di S.U.E..*

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

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti ~~1.3.~~, 2.2., 2.4., 3.1, 3.2 dell'art. 15 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto Q, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

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

## Art. 32 - Norme per le aree produttive artigianali industriali estrattive.

1. Si riferiscono alle aree esterne al contesto urbano, già occupate da impianti di tipo estrattivo di materiale roccioso e da insediamenti a carattere produttivo per la trasformazione in calce e ghiaia, che, *in considerazione dell'avvenuta cessazione dell'attività estrattiva*, si intendono confermare, nei limiti oggetto di concessione, *come attività di raccolta e trasformazione.*

### **2.Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree destinate e confermate *alla raccolta e trasformazione ~~coltivazione~~ di materiale da cave*, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività estrattive, in relazione ai piani di sfruttamento produttivo previsti, compatibilmente con le previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali, nel rispetto della tutela dell'ambiente e della salvaguardia dall'inquinamento.

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

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 80%

pi, pe: attività industriali e artigianali estrattive esistenti;

ss: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi ammessi

td: attività amministrative e direzionali esistenti, connesse con le aziende;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 20%:

r : residenze esistenti per il titolare dell'attività ammessa o del custode;

tc: attività commerciali esistenti.

**D3** - Nelle aree produttive estrattive è consentito unicamente l'esercizio delle attività stesse, nonché la trasformazione dei prodotti derivati e sono ammesse coltivazioni arboree a carattere industriale.

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

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

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, ampliamento e sopraelevazione degli impianti e dei fabbricati destinati alle attività estrattive e di custodia, per l'adeguamento tecnologico ed il miglioramento delle condizioni di lavoro.

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

**C1** - Ampliamento con i seguenti indici:

**a.** Aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo del 30% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui all'art.21 *1° comma* punti 2 e 3 L.R.U..

**b.** Altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

**c.** Distanza dai confini dell'area di pertinenza ~~m.5,00 o 1/2 del ribaltamento~~ *pari almeno all'altezza degli edifici.*

**d.** Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, almeno m.10,00 tra fronti finestrate di edifici con edifici esterni all'area;

**f.** Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.6,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) .

**C2** - Superficie utile di calpestio di abitazione del titolare o del custode non superiore a mq.150, per ogni singola azienda.

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

**Q1** - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività industriali, artigianali e direzionali esistenti;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q4** - Assetto tipologico di edifici abitativi esistenti unifamiliari per la residenza del titolare o del custode;

**Q5** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;

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

**Q6** - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali, delle polveri e di difesa dai rumori molesti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

**Q7** - L'area libera da costruzioni, non interessata dall'attività estrattiva, dovrà essere sistemata a verde con la messa a dimora di alberi.

**Q8** - Non è ammesso insediare nessun tipo di nuova discarica o stoccaggio di materiali, oltre a quanto già esistente.

## **3. Condizioni.**

**3.1.** Gli interventi sono ammessi con *permesso di costruire*, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

**3.2.** In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; ~~quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature; tali aree a standards devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell'azienda.~~

**3.3.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R.U., nonchè potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art.53 L.R.U. per la loro rilocalizzazione.

**3.4.** Per le modalità di autorizzazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa completo riferimento alla L.R. 22.11.1978 n.69 "Coltivazione di Cave e Torbiere" e all'art.55 della L.R.U..

**3.5.** Qualsiasi intervento di costruzione di manufatti afferenti l'attività estrattiva o di deposito, dovrà essere preceduto da adeguato studio geologico e dalla esecuzione delle opere di difesa degli spondali che detto studio potrà disporre; in tale sede dovrà altresì essere stabilita una idonea fascia di arretramento dei cumuli di stoccaggio del materiale inerte dal corso d'acqua.

**3.6.** Le discariche di materiale di risulta, le vasche di decantazione e ogni altro accumulo di scorte di lavorazione sono soggetti ad autorizzazione. La localizzazione ed il recupero ambientale dovranno essere concordati con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.

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

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti ~~1.3.~~, ~~2.2.~~, ~~2.3.~~, 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

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

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto Q, nonchè gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

## Art. 33 - Norme per le aree produttive terziarie commerciali all'ingrosso esistenti

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree esistenti, interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo di commercio all'ingrosso, che si confermano nella loro ubicazione.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le aree confermate e destinate ad insediamenti commerciali all'ingrosso esistenti, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto in relazione alle evoluzioni socioeconomiche comunali e intercomunali

**2.0.1.** A tal fine il P.R.G., *trattandosi di commercio all'ingrosso e non di dettaglio di cui alla L.R. n.28/99*, richiama i disposti dell'art.26 L.R. n.56/77

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

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

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

tc: attività commerciali all'ingrosso; attività commerciali di vicinato;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;

ss, st: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

pam, pal: attività artigianale di produzione a livello medio e piccolo locale e di servizio, non nocive, non moleste nè rumorose;

tg: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar e mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici.

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

**D4** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

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

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

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e sostituzione, ampliamento o sopraelevazione, completamento.

### 2.3. Consistenza quantitativa. C

**C1** - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

**a.** Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5; fino ad 1/3 di rapporto di copertura territoriale, *ad esclusione dell'area 02TE01*.

**b.** Altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, purchè ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica da allegare alla domanda di *permesso di costruire*.

**c.** Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.

**e.** Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area;

**f.** Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.6,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

**C2** - Superficie utile di calpestio per *1 abitazione*, ~~una~~ del titolare *e/o una* o del custode, fino ad un massimo complessivo di ~~mq. 200~~ e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa, *in accorpamento all'edificio principale* e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 250.

### 2.4. Assetto qualitativo. Q

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti

#### 2.4.1. Caratteri funzionali

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per il commercio all'ingrosso e di vicinato.

**Q3** - Assetto tipologico per locali di ristoro e attrezzature varie, mense, bar.

**Q4** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q5** - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare o del custode dell'azienda, ~~anche~~ accorpati *all'edificio principale*;

**Q6** - Assetto tipologico di edifici direzionali;

**Q7** - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

**Q8** - Aree tipologicamente complementari agli usi commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

#### 2.4.2. Caratteri formali e materiali

**Q9** - Gli interventi devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

**Q10** - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

**Q11** - Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

**Q12** - L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto.

### 3. Condizioni.

**3.1.** Gli interventi sono ammessi con *permesso di costruire*, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

**3.2.** Gli interventi nell'area 02TE03 sono ammessi con *permesso di costruire* convenzionato, che dovrà prevedere la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle porzioni di terreno vincolato a parcheggio previste all'interno della zona, nel rispetto degli standard di cui all'art.21 della L.R.U., nonché delle aree destinate alla viabilità, nel rispetto del disegno di Piano. La convenzione dovrà disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e della viabilità relativa, secondo quanto previsto dall'art.49 della L.R.U.; tra le opere di urbanizzazione dovrà essere prevista anche la copertura della bealera Molino, per un tratto di lunghezza non superiore a m.30, previo specifiche relazione geologico-tecnica ed idraulica, che dovranno valutare la fattibilità dell'intervento e verificare la portata del canale per un corretto dimensionamento della sezione; specifica relazione geologico-tecnica dovrà essere predisposta anche per quanto riguarda il corpo idrico secondario che corre sul lato ovest dell'area; lungo tale corso, in fase di attuazione, dovrà essere realizzato un uro in c.a., adeguatamente dimensionato dalla stessa relazione geologico-tecnica, con funzione di arginatura della sponda destra del rio; dalla sponda così sistemata l'edificazione dovrà rispettare una fascia di arretramento di m.7,50. Sui lati nord e ovest dell'area stessa il progetto di attuazione degli interventi ammessi dovrà prevedere una idonea fascia alberata con funzione di raccordo ambientale. Il P.R.G. individua all'interno dell'area la viabilità e le aree per servizi, non solo a fini dimensionali, ma anche di localizzazione; non sono ammesse variazioni di ubicazione e di riorganizzazione dei parcheggi, salvo lievi adattamenti che non dovranno incidere sulle dimensioni dell'area di servizio e sulla viabilità. L'area è vincolata all'attività di lavorazione, conservazione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli e alle attività ad essa direttamente connesse.

**3.4.** Non sono ammessi nuovi insediamenti o ampliamenti delle aziende esistenti che possano risultare nocive, pericolose o moleste per le contigue aree residenziali.

**3.5.** Quando non sia possibile o sia ritenuto superfluo dall'Amministrazione comunale la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico con convenzione delle relative aree a servizio, si ammette la monetizzazione, nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art.53 L.R.U., per superfici di ridotte dimensioni (inferiori a mq.35) e/o per particolari situazioni e a condizione che a distanza utile esistano già aree a parcheggio pubblico; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R.n.43/95).

**3.6.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R.U., nonchè potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art.53 L.R.U. per la loro rilocalizzazione.

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

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti ~~1.3.~~, 2.2., 2.4., 3.1, 3.2 dell'art. 15 delle presenti Norme.

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto Q, nonchè gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

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

## Art. 34 - Norme per le aree turistiche ricettive

### ricreative: alberghi.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree esterne al contesto urbano non edificate, in cui si localizzano interventi di tipo alberghiero, ai sensi dell'art.6 della Legge n.217/83; od esterne al contesto urbano, già occupate da insediamenti dismessi dall'uso agricolo, che si intendono confermare come consistenza edificata.

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

**2.0.** Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici ricettivi sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle residenze temporanee, prevalentemente per il tempo libero e per la fruizione collettiva delle risorse ambientali e ricreative del territorio, nonché per il soggiorno, secondo previsioni comunali e regionali.

*Il piano prevede la sola area 02TA01*

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

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

tg, tc : attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere: alberghi, villaggi albergo, motel, residenze turistico alberghiere, secondo le definizioni contenute nell'art.6 della Legge n.217/83;

r : residenze ad uso del titolare e/o del custode;

s : servizi pubblici in genere;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

td: attività amministrative e direzionali;

tc: attività commerciali al dettaglio al servizio degli usi ammessi;

pal: attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

**D3** - Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso tra quelle ammesse compatibili.

**D4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali quali: autorimesse private al servizio degli attrezzature ricettive, impianti privati per il gioco e lo sport.

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

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

ristrutturazione, demolizione, nuova costruzione.

### 2.3. Consistenza quantitativa. C

**C1** - Nuova edificazione, completamento e ampliamento con i seguenti indici:

- a. densità fondiaria: 0,80 mq./mq.
- b. rapporto di copertura: 30%;
- c. numero piani fuori terra: 2
- d. altezza massima di edificazione fuori terra: m. 7,50
- e. distanze tra fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto o almeno a m.10,00 tra fronti finestrate.
- f. distanze dai confini del lotto non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza.
- g. distanze da strade:  
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.6,00;  
per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

### 2.4. Assetto qualitativo. Q

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

#### 2.4.1. Caratteri Funzionali

- Q2** - Assetto tipologico di edifici per ricettività alberghiera e paralberghiera;
- Q3** - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati;
- Q4** - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; di edifici, assimilabili a quelli abitativi, per attività artigianali;
- Q5** - I locali destinati ad attività *commerciali di vicinato* non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq.150; e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art.37 bis delle presenti norme.
- Q6** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;
- Q7** - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;
- Q8** - Aree tipologicamente complementari agli usi ricettivi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

#### 2.4.2. Caratteri formali e materiali.

**Q9** - Gli interventi, devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto paesaggistico e naturale circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il contesto preesistente.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade e dalle pendici collinari.

Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede

*Per la collocazione in un ambito già edificato, di una cascina rurale, affiancata da altri edifici complementari, in zona di cresta collinare con pianoro retrostante, gli interventi ammessi non dovranno comportare visuali dal piano controproducenti il panorama collinare e dovranno adagiarsi alla conformazione naturale del luogo, con ampliamenti ristretti alla parte posteriore a monte dell'edificato.*

*L'edificazione deve altresì:*

- *assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade e dalle pendici collinari;*
- *prevedere il contenimento di scavi e di movimenti terra;*
- *essere articolato preferibilmente in più corpi di fabbrica, tra loro connessi, secondo gli schemi tipologici delle case rurali, tale da rendere maggiormente integrati i manufatti edilizi nel paesaggio;*
- *dar preferenza al ricorso di tipologie, materiali e colori tradizionali, compatibili con il contesto ambientale;*
- *assicurare la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti.*

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, ai sensi degli articoli 38, 43 e 44 L.R.U., estesi agli ambiti individuati nelle tavole di Piano e realizzati anche per comparti.

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

**3.3.** Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti; tali eventuali aree per servizi all'interno di S.U.E. sono individuate dal Piano solo a fini dimensionali, pertanto, in sede di elaborazione degli strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purchè non si riducano le superfici previste dal P.R.G., senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. vedi .

**3.4.** Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3., nonchè di parcheggi privati e verde privato secondo i punti *N* e *O* dell'art.38 delle presenti Norme.

**3.5.** - Il convenzionamento per le attrezzature ricettive sui costi delle prestazioni e sul criterio della loro revisione annua, che consente riduzione sulle tariffe in funzione della categoria di appartenenza, in misura non inferiore al 20%, determina l'esonero del pagamento della quota sul costo di costruzione documentato di cui all'art.10, 2° comma, della Legge n.10/77.

### **4. Vincoli.**

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.3., 2.1., 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme. Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.3. relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti *del D.L.vo 490/99*, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

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

**4.3.** Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto Q, nonchè gli articoli 26 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.



## Art. 35 - Norme per le aree riservate alla Viabilità e alle relative pertinenze.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

### **2. Prescrizioni.**

**2.0.** Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

**2.0.1.** In esse è consentita, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle stesse.

**2.0.1.** L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti prescrizioni, secondo la classificazione in tipi di cui al D.L.n.285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L.n.360/93.

**2.1.** Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (tipo C, strada extraurbana secondaria, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine).

E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade provinciali:

n. .. Villanovetta Venasca e n. ... Piasco Costigliole Saluzzo.

**2.2.1.** Il P.R.G. prescrive il loro adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

- a. qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti, le indicazioni del Programma Provinciale e dei tracciati esistenti.
- b. disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" con isole direzionali sopraelevate) in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno dei perimetri degli abitati, secondo i disposti dell'art. 28 L.R.U. e *previo accordo preventivo con l'ente di gestione della strada.*
- c. varianti di nuovo tracciato e nuovi tracciati: la scelta e la definizione delle sedi esecutive per il tracciato e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, senza che ciò comporti variante al Piano.



**2.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana; Tipo E strada urbana di quartiere).**

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate.

**2.3.1. Ne sono prescritti:**

- a. qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- b. disciplina degli innesti mediante isole direzionali a raso e segnaletica.
- c. tali sedi viarie dovranno altresì essere corredate in tratti opportuni, individuati in sede di strumento esecutivo, da: percorsi pedonali arborati, piste ciclabili, aree di sosta e riposo, piazzole di parcheggio.

**2.4. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (Tipo E: strada urbana di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi).**

**2.4.1. Ne sono prescritti, per le sedi viarie:**

- a. salvo diverse indicazioni cartografiche o normative del P.R.G.:
  - larghezza della carreggiata: m. ~~6,00~~ 8,00;
  - numero delle corsie: 2;
  - larghezza della banchina o del marciapiede: m.1,50.
  - larghezza della carreggiata: m.4,00;
  - numero delle corsie: 1;
  - larghezza della banchina o del marciapiede: m.0,75.
  - Sono ammesse riduzioni alle dimensioni in sede di S.U.E., quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di presistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.
- b. rete di raccolta e smaltimento acque di superficie;
- c. illuminazione pubblica;
- d. ripristino dei tratti di usura "storici" o "tradizionali" (lastricato, acciottolato, ecc.) per i tratti interni ai Centri Storici;



## **2.5. Distanze.**

In riferimento al D.P.R. n.147 del 26.04.93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle Prescrizioni (distanza dal confine stradale) sono:

**2.5.1.** Fuori dei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m.30,00 per le strade di tipo C (S.P.n. 8);
- m.20,00 per le strade di tipo F (collegamenti abitato-strade provinciali);
- m.10,00 per le strade vicinali (altre strade comunali).

**2.5.2.** Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m.20,00 per le strade di tipo F (S.P.n. nel tratto lungo l'area 03PN01);
- m.10,00 per le strade di tipo C;
- m.6,00 per le strade di tipo F.

**2.5.3.** Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta:

- m.3,00 per le strade di tipo C.

**2.5.4.** Nei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 6,00 per strade di tipo E e F.

**2.5.5.** Nei centri abitati, per i muri di cinta:

- m.1,50 per strade tipo E e F.

**2.6.** Si definisce confine stradale (D.LEG.285/92, modif: D.LEG. 360/93) il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



### 3. Condizioni.

**3.1.** Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.U..

**3.2.** I nuovi tracciati indicati nelle tavole di Piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo, senza che comportino variante al Piano.

**3.3.** Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.

**3.4.** Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di *permesso di costruire* per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

### 4. Vincoli.

~~4.1. In deroga all'art. 16 delle presenti Norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema viario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli ecologici e funzionali di cui ai punti 2 e 3 dell'art.15, salvo i disposti~~

**4.1.** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme. *Si richiamano i disposti dell'art. 30 comma 5 L.R. 56/77, in merito al divieto di realizzazione di opere di urbanizzazione nelle aree boscate e in tutte le aree soggette a dissesto e dell'art .31 L.R. 56/77 in merito alle opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.*

**4.2.** Non sono ~~invece~~ derogabili i vincoli di tutela culturale di cui al punto 1 dell'art. 15 delle presenti Norme.

## **TITOLO TERZO - NORME PARTICOLARI.**

### **Art. 36 - Prescrizioni geologico-tecniche.**

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche delle classi geologiche di idoneità, delle fasce di tutela ambientale e delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia con le relative indicazioni normative di cui alla Relazione Geologico Tecnica, predisposta in aggiornamento al PAI alla scala comunale, secondo gli standard definiti dalla L.R. n.56/77 – Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa - e dalla Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: “Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico. La Relazione Geologico Tecnica e le cartografie relative costituiscono parte integrante del P.R.G.

**1.1.** Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

**2.** Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonché alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole, valgono le seguenti prescrizioni:

#### **2.1. Classe I**

Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G. senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica; si richiama comunque il rispetto del D.M. 11.3.88.

#### **2.2. Classe II**

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. dell' 11/03/1988, n. 47 e “realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio” e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si riportano di seguito le principali tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico-tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi:

- a) Dinamica della rete idrografica:  
aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezza non superiore a 30, 40 cm.  
Prescrizioni esecutive:
- ✓ sovrelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna in funzione delle altezze potenziali della lama d'acqua;
  - ✓ valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;
  - ✓ previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi;
  - ✓ accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima;
- b) Dinamica dei versanti:  
costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.  
Prescrizioni esecutive:
- ✓ regimazione delle acque superficiali;
  - ✓ verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
  - ✓ esecuzione degli scavi a campioni.
- c) Costruzioni alla base di pendii  
Prescrizioni esecutive:
- ✓ eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;
  - ✓ esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
- d) Costruzioni a monte di pendii.  
Prescrizioni esecutive:
- ✓ assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
  - ✓ raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque;
  - ✓ operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
- e) Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.  
Prescrizioni esecutive:
- ✓ esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.

## 2.3. Classe IIIa

**2.3.1.** Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme, fatte salve eventuali maggiori limitazioni contenute nel comma 3.3.2 seguente:

- ▶ aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- ▶ aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- ▶ aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- ▶ aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- ▶ aree classificate Em art. 9, comma 6 bis, N. di A. P.A.I.;
  
- ▶ aree classificate Ca: art. 9, comma 7, N. di A. del P.A.I.;
- ▶ aree classificate Cp: art. 9, comma 8, N. di A. del P.A.I.;
  
- ▶ aree classificate Ve: art. 9, comma 10, N. di A. del P.A.I.;
- ▶ aree classificate Vm: art. 9, comma 11, N. di A. del P.A.I.

**2.3.2.** Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al comma 2.3.1 precedente ed in classe III non differenziata sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
  - ▶ - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - ▶ - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - ▶ - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - ▶ - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - ▶ - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
  - ▶ - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub>, b<sub>6</sub>, c, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

#### **2.4. Classe IIIb**

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- Classe IIIb<sub>1</sub>: aree ove l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti e/o alla realizzazione dei loro completamenti, con successiva prevista trasformazione in una delle altre sottoclassi;
- Classe IIIb<sub>2</sub>: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb<sub>3</sub>: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.
- Classe IIIb<sub>4</sub>: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e nelle quali si dovrà continuare ad applicare quanto previsto al comma 2.4.1 seguente.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

#### **2.4.1. Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb**

Fatta salva l'applicazione del comma 2.3.1 per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui al comma 2.4 precedente, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

La fattibilità degli interventi al punto b<sub>5</sub> dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

### **Art. 36 bis - Sistemazione del suolo e del luogo.**

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con l'eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti o di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.
3. Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano quanto prescritto al punto A del seguente art.38.

## Art. 37 - Tutela dell'assetto ambientale e naturale.

1. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna , delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonchè delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

1. 1. aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate;
1. 2. eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
1. 3. eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;
1. 4. costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge n. 774 del 13.7.1911, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;
1. 5. effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;
1. 6. creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;
1. 7. costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti dal lato controripa;
1. 8. restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o di modificare l'assetto idraulico del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc., o mutare la pendenza e la direttrice del deflusso anche di singoli tratti di rii;
1. 9. impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
- 1.10. alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;

- 1.11. danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;
- 1.12. abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;
- 1.13. asportare la cotica erbosa e la lettiera, nonchè lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;
- 1.14. l'abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonchè in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.

## **Art. 37 bis - Norme per gli insediamenti commerciali**

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

### **1. Attività commerciali.**

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

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

*Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;*

- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. \_\_\_ in data \_\_.\_\_.2006 per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.

**1.2.** Il P.R.G. individua nell'ambito del proprio territorio le seguenti zone di insediamento commerciale:

#### **A1. Addensamento commerciale storico rilevante.**

E' l'ambito commerciale, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di negozi e servizi rilevante rispetto al resto del territorio.

Secondo la definizione regionale è riconoscibile nell'area centrale dell'abitato e può non coincidere con il perimetro del centro storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel comune di Piasco questo addensamento comprende delle zone RS residenziali del centro storico, delle aree RA residenziali di recupero ambientale e delle aree RC di completamento.

Rimangono escluse alcune zone nella parte più alta del centro storico e ai bordi dell'area del castello a tutela dell'insediamento storico ed architettonico più antico, non adeguato tra l'altro all'insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato.

Anche l'area mercatale viene riconosciuta all'interno dell'addensamento come luogo di commercio a questo correlato.

#### **L1 Localizzazioni Urbane.**

E' stata riconosciuta una Localizzazione Urbana in via Dante, in un'area totalmente interclusa all'interno del tessuto residenziale del centro abitato.

Nell'area è da tempo operante l'unico supermercato ad offerta mista del comune di Piasco. Si riconosce a questa struttura distributiva di media superficie una funzione di servizio ai residenti e di diversificazione dell'offerta senza compromettere, ma anzi bilanciando la realtà commerciale di vicinato esistente. L'area è in prossimità della strada provinciale, ma è raggiungibile con un breve percorso a piedi dal concentrico.

La compatibilità delle differenti tipologie delle strutture distributive per l'addensamento A1 e per la localizzazione L1 è verificata con la seguente tabella:

## PIASCO

TABELLA 4 D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006								
TIPO DI COMUNE: COMUNE TURISTICO MINORE DELLA RETE SECONDARIA								
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq.)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI		
		A1	A3	A4	A5	L1	L2	
	VICINATO	fino a 150	SI				SI	
MEDIE STRUTTURE	Alimentare e MPSA	M-SAM1	151 - 250	SI			SI	
		M-SAM2	251 - 900	NO			SI	
		M-SAM3	901 - 1500	NO			NO	
	Extra alimentari	M-SE1	151 - 400	NO			SI	
		M-SE2	401 - 900	NO			NO	
		M-SE3	901 - 1.500	NO			NO	
	CA	M-CC	151 - 1500	NO			SI	
GRANDI STRUTTURE	Miste	G-SM1	1500 - 4500	NO			SI <1800	
		G-SM2	4.501 - 7.500	NO			NO	
		G-SM3	7501 - 12000	NO			NO	
		G-SM4	> 12000	NO			NO	
	Extra alimentari	G-SE1	1501 - 3500	NO			NO	
		G-SE2	3501 - 4500	NO			NO	
		G-SE3	4501 - 6000	NO			NO	
		G-SE4	> 6000	NO			NO	
		Centri Commerciali	G-CC1	fino a 6.000	NO			SI <3000
			G-CC2	6001 - 12000	NO			NO
			G-CC3	12001 - 18000	NO			NO
	G-CC4		> 18000	NO			NO	

Note: (< 1800) Solo fino a mq. 1.800

(< 3000) Solo fino a mq. 3.000



Sono evidenziate in grigio le modifiche alla tabella delle compatibilità territoriali come dall'art. 17 del D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114".

**1.3.** Gli esercizi di vicinato possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C..

**1.4.** Le attività commerciali legate ad attività produttiva non devono superare la superficie dell'esercizio di vicinato.

**1.5.** La superficie di vendita per esercizi con merci ingombranti: sono le attività nelle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata della merce, pertanto la superficie di vendita può essere limitata alla dimensione di 150 mq degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue, e destinata a magazzino o superficie espositiva; è d'obbligo la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate tra il comune e l'operatore di un atto di impegno ad integrazione della comunicazione

## **2. Standard**

**2.1** Ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici si fa riferimento all'art. 5, punto 1.3. delle presenti Norme.

Le dotazioni di attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, indicate dal P.R.G. che rientrano nel conteggio previsionale o previste normativamente come dismissione in funzione dell'effettiva autorizzazione, dovranno essere reperite nell'area di pertinenza dell'intervento mediante cessione o asservimento.

**2.2.** Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250, e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, sono considerati "fisiologici", purché nell'ambito della tipologia compatibile, sono soggette ad autorizzazione dovuta nel rispetto delle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno per le aree per servizi.

**2.3.** In caso della impossibilità di disporre di superfici idonee, ed in particolare per i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento, il soddisfacimento dei servizi verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro una congrua distanza di accessibilità.

In caso di impossibilità di disporre di pari superfici in zone situate entro una congrua distanza di accessibilità, previa documentata dimostrazione, il reperimento potrà essere sostituito con l'equivalente monetizzazione.

**2.4.** La monetizzazione comprende il costo dell'acquisizione dell'area nonché il costo di costruzione delle attrezzature e comporta la realizzazione dei servizi a parcheggio di iniziativa pubblica o con apposito atto deliberativo consigliere che disciplini gli oneri e le modalità di attuazione in aree alternative a quelle di pertinenza e funzionali all'intervento commerciale o con la costituzione di un fondo per il finanziamento di opere dedicate alla zona di insediamento o alla rivitalizzazione e riqualificazione delle attività commerciali.

Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano o all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**2.5.** Nel caso di attività terziarie e commerciali di vicinato, in cui l'impossibilità materiale o la non opportunità non consentono di localizzare aree per gli standard sul lotto ove insiste l'immobile d'intervento, è ammesso localizzare i servizi in altre aree vincolate a parcheggio pubblico, in prossimità dell'esercizio commerciale e in posizione tale da essere agevolmente fruibili da parte della clientela, a condizione che le dimensioni risultino sufficienti a soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata.

**2.6** Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, rapportata alla dotazione minima degli standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:

- per gli esercizi commerciali di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita);
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

**2.7** Il rilascio di nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo aggiuntivo che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30% e il 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, specificatamente destinato alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbane di cui all'art. 15, comma 11bis della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006, con i criteri e le modalità stabiliti dalla Giunta Regionale.

**3.** La realizzazione di nuove superfici commerciali è sottoposta agli obblighi relativi all'individuazione di parcheggi privati, così come previsto dall'art. 38 lett. N delle presenti Norme.

La quota di fabbisogno relativa al soddisfacimento di posti auto privati può essere reperita in aree sopra o sotto suolo.

**4.** Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq., ai sensi del c. 6 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio dei relativi permessi di costruire è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a 4.000 mq.

**5.** Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.800 devono essere corredate da idonei studi di verifica di impatto sulla viabilità e ambientale, in riferimento agli art. 26 e 27 della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006.

**6.** Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e in riferimento all'art. 23 della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali e pubblici ricadenti negli Addensamenti A1, nei centri storici e negli edifici tutelati art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. sono assoggettati a particolare verifica di integrazione con gli edifici adiacenti, in particolare per quanto riguarda vetrine, accessi ed insegne.

**7.** Per quanto non espressamente richiamato al presente articolo si fa riferimento alla L.R. n. 37/03, alla DCR n. 59-10831 ed alla L.R. n. 56/77 e s.m.i..

## **TITOLO QUARTO**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI.**

#### **Art. 38 - Caratteristiche edilizie.**

1. Le norme del presente articolo hanno carattere di integrazione e dettaglio, rispetto alle definizioni cogenti del Regolamento Edilizio, per uniformare l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva.

##### **A. Sistemazione terreno.**

1. Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, rispetto alla situazione originale, che determinino variazioni con pendenze aggiuntive superiori al 7%, misurate sulla minore tra le distanze del fabbricato dai confini del lotto di pertinenza, saranno ammesse solo se richieste da particolari precauzioni idrologiche o di altra natura.

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

##### **B. Asservimento all'edificazione.**

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

2. La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiari può sempre essere trasferita da un lotto all'altro quando questi siano contermini, della stessa proprietà e facciano parte delle stesse aree di insediamento.

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

4. Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, è ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell'art. 25, c 19, L.R.U..

5. L'asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito vincolo trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

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

### **C. Volume edificabile.**

1. Sono esclusi dal computo del volume edificabile, i seminterrati destinati esclusivamente ad usi accessori alla residenza, fino a m.1,20 fuori terra, i bassi fabbricati, i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, i sottotetti non abitabili, i fienili, le tettoie, i portici, i pilotis e quant'altro specificato ~~nelle presenti Norme nel Regolamento Edilizio.~~

~~Sono altresì esclusi dal computo del volume edificabile, per presenza di falde acquifere a minima profondità rispetto al piano di campagna, il volume edificato a piano terra o seminterrato con le seguenti caratteristiche:~~

~~—superficie coperta lorda non eccedente a quella relativa al volume dichiarato;~~

~~—altezza interna netta misurata dal piano campagna preesistente al primo intradosso fino a m.2,50;~~

~~—destinazione d'uso dei locali vincolata per autorimessa, cantina, deposito attrezzi, centrale termica od altri locali a destinazione tecnica accessoria alla residenza.~~

2. Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano è abitabile o agibile se l'altezza media interna del singolo nucleo abitativo è almeno m. 2,70 con minimo assoluto di m. 1,80.

3. Diversamente i sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono abitabili e potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione o uffici.

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

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

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

### **D. Altezze e Volumi interni.**

1. L'altezza media virtuale di un piano, ~~sia per i sottotetti che~~ per i seminterrati, quando siano presenti altezze diverse di facciate laterali, è data dal rapporto tra lo sviluppo di superficie delle facciate stesse ed il perimetro di base in pianta.

2. L'altezza massima per i fabbricati produttivi è computata al piano di imposta della struttura di copertura.

3. Nel caso in cui esista un dislivello tra la quota stradale ed il terreno naturale retrostante, l'edificazione si può adeguare come linea di spiccatto alla strada, raccordandosi gradualmente al terreno dietro, lungo i fianchi laterali; in tal caso l'altezza massima della costruzione ed il numero dei piani ammessi sono riferiti al terreno sistemato alla quota stradale.

4. I volumi interni possono essere soppalcati, per una superficie non superiore ad 1/3 di quella utile di calpestio del locale inerente, con altezze nette non inferiori a m.2,40, mantenendo i requisiti di abitabilità.

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

6. Non sono ammessi locali anche parzialmente interrati destinati ad abitazione o ad attività terziarie e artigianali.

#### **E. Superficie coperta.**

1. In riferimento al lotto edificabile, si intende la superficie rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti compresi i bassi fabbricati e le tettoie.

#### **F. Volumi tecnici.**

1. Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.

2. Si intendono i locali per gli apparecchi che devono necessariamente essere posti al di sopra dell'ultimo piano per il buon funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (ad esempio i locali macchine ascensori, i vasi di espansione, centrali termiche, ecc.).

3. Tali volumi devono avere dimensioni, misurate in pianta, non superiori a m. 3,50 x 3,50 e non devono essere più alti di m. 4,00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nella altezza.

#### **G. Verande.**

1. Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

## **H. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.**

1. In riferimento all'art.91 octies della L.R.U., nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n.384; Legge 9.1.1989 n.13; D.M. 14.6.1989 n.236; L.R. 3.9.1984 n.54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n3792).

## **I. Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze. Bassi fabbricati.**

1. Le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze si distinguono in:

- autorimesse;
- tettoie chiuse o aperte, adibite a: sosta al coperto, deposito e magazzini, ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

2. Sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il nuovo inserimento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine della uniformità dell'impianto tipologico esistente, mediante prosecuzione o contrapposizioni simmetriche di fabbricati.
- nei casi di costruzioni fuori terra devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto, sono esclusi i prefabbricati in lamiera o in altri materiali incompatibili.
- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi.
- nei casi di costruzioni interrato, queste devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm.25, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso.

3. Sono esclusi ~~dai computi di superficie coperta e~~ dall'osservanza delle distanze da edifici e confini, i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi m.1,20 in media, dal piano campagna sistemato, e qualora sulla copertura sia riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno.

4. I bassi fabbricati possono essere edificati sui confini del lotto di pertinenza, quando adibiti a box auto o a deposito attrezzi agricoli, nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- a) rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;
- b) altezza massima esterna non superiore a m.~~3,00~~ 2,50 dal piano campagna o dal marciapiede, se con copertura piana; nel caso di copertura a falde (fermo restando che sul lato eventualmente posto a confine di proprietà non potrà essere superata l'altezza di m.~~3,00~~ 2,50) il punto di massima altezza esterna del colmo non dovrà essere superiore a m.~~4,00~~ 3,50;
- c) altezza utile interna non superiore a m.2,50;

- d) realizzazione dei box sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
- e) uso di tipologie e materiali conformi alla preesistenze circostanti;
- f) superficie massima da utilizzare mq.35 nel rispetto di un rapporto di copertura complessivo del 50%.

**5.** E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di qualsiasi ampiezza, qualora si compri di avere effettuato col proprietario confinante interessato una debita convenzione registrata, che vincoli il coerente medesimo all'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione, oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.

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

**7.** I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici sullo stesso lotto di pertinenza, e viceversa, purchè la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi.

**8.** Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a m.5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere i m.~~3,00~~ 2,50 di altezza.

**9.** Le prescrizioni da osservare nella realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimesse, sono:

- autorimessa per una o due unità, con dimensione non eccedente mq.35 netti, e mq.15 ciascuna per numero superiore o se accostata ad altre sul terreno pertinente, con una altezza massima alla linea di gronda o all'intradosso della soletta piana di m.2,50 e di m.4,00 alla linea del colmo;
- non superare il numero di due per alloggio per le tipologie uni-bifamiliari e di una per le tipologie plurifamiliari, al lordo di quelle esistenti.
- realizzazione in muratura con esclusione di prefabbricati in lamiera, con adeguamento di quelle esistenti,
- inserimento organico in parti dell'edificio principale, se previste all'interno di interventi diretti di nuova edificazione;
- inserimento in parti interrato o seminterrato dell'edificio principale od organicamente inserite nel contesto urbanistico, se previste all'interno di interventi subordinati a S.U.E.;

**10.** In caso di interventi sul fabbricato principale esistente sul lotto, è prescritto l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche dei bassi fabbricati accessori esistenti sul lotto stesso.

La realizzazione dei bassi fabbricati è subordinata all'osservanza delle prescrizioni qualitative relative alle aree normative in cui insistono.

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

- 1.** Nelle aree di recupero ambientale e documentario le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.
- 3.** In caso di intervento nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.
- 4.** La nuova edificazione nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- 5.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.
- 6.** Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ivi compresi quelli a fabbricazione isolata fino ad una profondità di m. 12,00, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.
- 7.** In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.
- 8.** Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle disponibilità edificatorie del Piano, il Comune può procedere, con proprie deliberazioni, alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento, per la edificazione a confine, soprattutto quando il rispetto delle distanze del presente articolo renda inedificabili o sottoutilizzabili alcuni lotti.

#### **M. Distanze dai confini.**

1. Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza se maggiore, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.

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

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

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

5. Distanze inferiori a quelle previste sono consentite per la sopraelevazione entro la sagoma del fabbricato.

#### **N. Aree a parcheggio privato.**

1. Negli interventi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori dalla sede stradale.

2. Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.

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

a) *per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, ~~può essere reperita nella relativa~~ deve essere reperita in aggiunta alla superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 563-13414 del 29.10.1999 59-10831 del 24.03.2006 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R.U..*

b) *almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;*

4. In sede di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purchè ne sia assicurato il pubblico accesso.

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

#### **O. Alberature e verde privato.**

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

#### **P. Recinzioni.**

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

2. Nelle aree di Centro Storico e di carattere ambientale e documentario è prescritto la conservazione ed il recupero delle recinzioni e degli accessi carrai con portali, aventi carattere di pregio o che concorrono a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale, prospicienti strade ed aree pubbliche. In caso di parziale rifacimento, di sostituzione o di completamento esse dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario, ovvero dovranno essere realizzate in muratura rifinita a intonaco o, preferibilmente, in pietra a vista, entrambe con soprastante copertina di elementi in pietra o cotto, o essere costituite da semplice rete metallica con siepe; dovranno avere altezza uguale alle precedenti, o non superiore a m.1,80; dovranno presentare comunque coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno. Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano avere funzioni cortilizie o di spazio unitario o di passaggio. Per gli accessi carrai, privi di valore documentario, aventi larghezza netta inferiore a m. 1,80 o per quelli affacciantisi su strade con larghezza inferiore a m. 2,50 , è consentita la formazione di nuovi accessi carrai di misura adeguata allo svolgimento della manovra, con la tipologia tipica del contesto ambientale.

3. Nelle aree residenziali esistenti, di completamento e di nuovo impianto, salvo particolari e giustificate ragioni ambientali, le recinzioni devono essere realizzate:

- con disegno semplice e lineare, con basamento in muratura o calcestruzzo a vista o intonacato, per un'altezza massima di m. 0,50, dalla linea di spicco o di marciapiede, e sovrastante cancellata o staccionata o rete metallica, per un'altezza non superiore a m. 1,00;
- lungo i confini con proprietà privata è consentita un'altezza della cancellata, della staccionata o della rete metallica di m. 1,50;

- gli elementi sovrastanti il basamento possono altresì essere dotati di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione stessa ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale.

-l'altezza viene sempre misurata a partire dalla quota di campagna più bassa.

- i muri di sostegno tra proprietà a diverso livello di terreno, non potranno avere un'altezza superiore a m. 1,50 , con sovrastante cancellata o rete metallica o staccionata non superiore a m. 1,00. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di una distanza, dal ciglio stradale di progetto desunto dal piano generale della viabilità non inferiore a m. 5,00, salvo casi particolari di preesistenze

**4. Nelle aree destinate a impianti produttivi** le recinzioni, confinanti con aree a destinazione omogenea, devono essere realizzate per una altezza fino a m. 2,00:

- da basamento in muratura o calcestruzzo a vista o intonacato, per un'altezza massima di m. 0,50, dalla linea di spicco o di marciapiede, e sovrastante cancellata o staccionata o rete metallica, per un'altezza non superiore a m. 1,00. Lungo i confini con proprietà privata è consentita un'altezza della cancellata, della staccionata o della rete metallica di m. 1,50.

- da c.s.l. a vista o in mattoni intonacati sui due lati e tinteggiati, in caso di protezione acustica per cui è prescritto l'uso di materiale fonoassorbente con caratteristiche tecniche indicate dagli uffici comunali.

Lungo i confini con aree a destinazione diversa, l'altezza potrà arrivare fino a m. 2,50. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di una distanza, dal ciglio stradale di progetto desunto dal piano generale della viabilità non inferiore a m. 5,00. Lungo i lati confinanti con la viabilità pubblica valgono le norme delle aree residenziali.

**5. Nelle aree agricole** sono consentite le recinzioni a difesa di colture attive esistenti o di attività zootecniche o di fabbricati residenziali esistenti; i materiali utilizzabili sono: siepe con eventuale rete metallica o con palizzata in legno, o con basamento in muratura a vista o intonacata, per un'altezza massima di m. 0,50, e sovrastante cancellata o rete metallica.

L'altezza complessiva non deve essere superiore a m.2,00 dalla linea di spicco.

**6.** Le recinzioni esistenti non conformi possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria (compreso il completamento uniforme di parti mancanti) mentre nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.

**7.** Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo ad altri lotti edificati, già dotati di recinzione anche se difforme dalle presenti norme, può esserne prescritto l'allineamento quando costituisca un tratto minoritario; nel caso di strade già dotate di marciapiede continuo la recinzione può essere collocata in corrispondenza del suo filo esterno.

**8.** Nelle aree residenziali esistenti, di completamento e di nuovo impianto e in quelle produttive, sono ammesse pensiline a copertura degli accessi pedonali inseriti nelle recinzioni, aventi una superficie massima di mq.6,00, un'altezza massima di m.2,80 e proiezione non oltre l'allineamento della recinzione stessa.

**9.** Le distanze dal confine stradale (vedasi artt. 26 e 33 punto 2.5.3.) al di fuori dei centri abitati dovrà essere di m. 3,00 per le strade di tipo C; all'interno dei centri abitati il filo di recinzione, salvo diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà risultare arretrato dal confine stradale di almeno m.1,50 per le aree residenziali esistenti, di completamento e di nuovo impianto e per le aree produttive e terziarie.

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

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

**11.** In prossimità degli incroci e delle curve cieche, le recinzioni devono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

#### **Q. Allineamenti stradali.**

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

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

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

**4.** Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende far rispettare, nelle aree esistenti, di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non potrà essere inferiore a m. 6,00 (art.33).

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

- 6.** In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, nelle aree di completamento residenziale o produttivo, il Comune potrà imporre, anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.
- 7.** Per l'accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente tra la massima sporgenza dei muri perimetrali, balconi esclusi, di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti e prospicienti il medesimo ciglio stradale, rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m. 50).
- 8.** Gli eventuali muri o parte di muri esistenti a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che venissero a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico e edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.
- 9.** Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.
- 10.** Nelle fasce di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 10,00, non sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 0,50 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.
- 11.** E' ammessa, nelle fasce di arretramento, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonchè di impianti di distribuzione del carburante, secondo le prescrizioni dell'art.25 (IR). Questi ultimi sono consentiti nelle fasce uguali o superiori a m. 10,00 e sempre a titolo precario.
- 12.** Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei secondo le norme C.E.I.
- 13.** Sono comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93).
- 14.** Per un minimo accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m. 50,00) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

## **R. Accessi stradali.**

1. Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.
2. I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.
3. I passi carrabili lungo la viabilità provinciale devono essere arretrati di m.5,00 dal ciglio bituminato, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

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

1. Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio, anche nelle aree di rispetto.
2. L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici latitanti e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati non inferiori a m.3,00.  
Qualora l'edificio per dimensioni ed altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati, le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni previste per essi.
3. Le concessioni di edificazione verranno rilasciate previo parere di assenso dell'Amministrazione comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.)
4. Uguali modalità di edificazione e di intervento saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante.
5. Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

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

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

#### **U. Costruzioni temporanee.**

1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili.

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

3. La realizzazione di tettoie o box temporanei aperti o chiusi, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a tre anni.

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

### **Art. 39 - Deroghe.**

1. Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55.

### **Art. 40 - Destinazioni d'uso in contrasto.**

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

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

### **Art. 41 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano.**

1. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.

2. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie; tali variazioni non costituiscono variante al P.R.G. e dovranno essere contenute all'interno della fascia di rispetto riportata sulle Tavole di P.R.G..

3. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R.U.; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R.U..

### **Art. 42 - Entrata in vigore del P.R.G.**

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.

2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R.U..

## **SCHEDE DELLE AREE**

N.B. Le schede allegate rappresentano un quadro sintetico e riassuntivo delle norme particolareggiate, alle quali comunque si deve far riferimento in forma prevalente e per interpretazioni o maggiori specificazioni.