

**Testo approvato con Deliberazione G.R. del 5.2.85
N. 70/40848 comprese modifiche d'ufficio del CUR
coordinato con le variazioni apportate con la 2a. Variante**

INDICE

CAPO I FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.C.

Art. 1	Finalita' e contenuti del P.R.G.I.	Pag. 3
Art. 2	Elaborati del P.R.G. I.	" 4

CAPO II NORME GENERALI

Art. 3	<i>Efficacia ed applicazione del P.R.G. e della Variante n° 2</i>	" 6
Art. 4	<i>Procedure di attuazione del P.R.G.</i>	" 7
Art. 5	<i>I programmi d'attuazione</i>	" 7
Art. 6	Gli strumenti esecutivi	" 7
Art. 7	Condizioni generali d'insediabilita'	" 9
Art. 8	Standard e connessioni funzionali	" 10
Art. 9	Condizioni specifiche d'ammissibilita' degli interventi	" 10
Art. 10	<i>Permesso di costruire, denuncia di inizio attività e convenzioni</i>	" 11
Art. 11	Definizioni regolamentari	" 13
Art. 12	<i>Parametri urbanistici ed edilizi</i>	" 20
12.2.	<i>Principali tipi di intervento</i>	" 24
12.3	<i>Altri tipi di intervento</i>	" 29
12.4	<i>Principali classi di destinazione d'uso</i>	" 33

CAPO III PRESCRIZIONI OPERATIVE

Art. 13	<i>Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici</i>	" 36
Art. 14	Individuazione e classificazione delle aree ai fini della disciplina d'uso e modalità di intervento proprie delle aree normative	" 37
	<i>R prevalentemente residenziali</i>	" 38
	<i>Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente – Aree R1-</i>	" 38
	<i>R2 da conservare allo stato di fatto</i>	" 38
14.3.6	<i>Norme generali per gli interventi di conservazione allo stato di fatto – Aree R2-</i>	" 43
	<i>R3 suscettibili di incremento ... ecc.</i>	" 46
14.4.1	<i>Norme generali per gli interventi di nuova costruzione – Aree R3-</i> <i>P per insediamenti produttivi</i>	" 47
14.5.1	<i>P1 da riordinare o conservare allo stato di fatto</i>	" 47
14.5.2	<i>P1.1 di nuovo impianto</i>	" 49
14.5.3	<i>P2 suscettibili di incremento</i>	" 50
14.6.1	<i>T2 suscettibili di incremento</i>	" 51

14.6.2	<i>Norme generali per gli interventi di nuova costruzione - Aree T...</i>	“	52
14.7	<i>A per attività agricole</i>	“	54
14.7.1	<i>A1 per usi agricoli</i>	“	54
14.7.2	<i>A2 per impianti produttivi al servizio dell'agricoltura</i>	“	57
14.7.3	<i>A3 recuperabili per altri usi</i>	“	58
14.7.4	<i>A4 agricole di tutela ambientale</i>	“	59
14.8	<i>S per servizi di interesse locale</i>	“	61
14.9	<i>F per servizi di interesse generale</i>	“	62
Art. 15	Modalita' generali d' intervento edilizio	“	63

CAPO IV NORME E VINCOLI PARTICOLARI

Art. 16	Prevenzione del rischio geologico e meteorologico	“	68
Art. 17	La salvaguardia dei beni culturali ambientali	“	73
Art. 18	Strade e fasce di rispetto stradale	“	78
Art. 19	Altri vincoli d' inedificabilita'	“	79
Art. 20	Vincoli e norme particolari per gli insediamenti commerciali e industriali	“	79

CAPO V NORME DIVERSE

Art. 21	Deroghe	“	80
Art. 22	Regolamento Igienico Edilizio	“	81
Art. 23	Procedure speciali	“	81
Art. 24	Glossario	“	81

Schede normative di piano

CAPO I FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G. I.

Art. 1 - Finalita' e contenuti del P.R.I.

1.1. La presente 2a Variante Comunale al PRGI formato tra i Comuni di Banchette, Colletterto Giacosa, Fiorano Canavese, Lessolo, Pavone Canavese, Salerano Canavese e Samone, e' stata redatta, per il territorio di competenza del Comune di Lessolo e pertanto la medesima, apporta modifiche cartografiche e normative, *al PRGI, per il solo territorio del Comune di LESSOLO.*

1.1.1 Esso conforma le proprie finalita' ed i propri contenuti alle prescrizioni degli art. 11 e 12 della L.R. 56/77 e s.m., con le limitazioni di cui all' art. 82 della stessa legge e secondo gli indirizzi (e i criteri fissati dalla Delibera Programmatica e meglio) specificati nella Relazione illustrativa allegata, ed estende la propria efficacia all'intero territorio comunale. *del Comune di LESSOLO.*

1.2. *La presente variante si rende necessaria per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale alle determinazioni del P.A.I. adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con Deliberazione n. 18/2001 e approvato con presa d'atto dell'Amministrazione Comunale con D.G.C. n. 56 del 17/11/2001.*

1.3. *Nel quadro di finalità ed obiettivi stabiliti dall'art. 11 della L.R. 56/77 e degli indirizzi formulati con il P.R.I. originario, sono obiettivi del P.R.G.C, Variante n. 2:*

- a) l'affermazione del Comune come centro di un territorio più vasto, centro di servizi, di attività terziarie e residenziali;*
- b) il rafforzamento dell'armatura produttiva per un equilibrato rapporto tra residenze e posti di lavoro;*
- c) l'avvio di politiche attive di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio nel nucleo più antico;*
- d) la valorizzazione delle risorse naturali locali.*

1.3.1 In tale ambito, ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, o comunque richieda il rilascio di apposito *Permesso di Costruire*, potrà essere ammesso soltanto se e quando si verifichino le condizioni generali e specifiche d'insediabilità, e nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli fissati dalle presenti Norme.

1.3.2 *Le norme e prescrizioni del P.R.G. attengono a:*
- destinazioni d'uso degli immobili, proprie e/o ammesse in quanto compatibili;
- tipi di intervento per la trasformazione urbanistica e/o edilizia;
- procedure amministrative per l'attuazione degli interventi;
- requisiti di titolarità degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ed all'uso degli immobili;
- parametri di utilizzazione di carattere urbanistico edilizio;
- caratteri tipologici degli edifici e dell'ambiente;
le tavole di progetto aventi titolo prescrittivo concorrono alla specificazione di dette norme e prescrizioni.

- 1.3.3 *Costituisce inoltre parte integrante del P.R.G.C. l'elaborato Indagine geologicatecnica che, sulla base dei dati idrogeologici, litologici e geotecnici raccolti, detta prescrizioni per la progettazione e l'esecuzione degli interventi che si intendono qui integralmente trasferite. **secondo quanto meglio stabilito all'art. 16 successivo.***
- 1.3.4 *Ai sensi del combinato disposto degli artt. 17 1° comma e 82, 3° comma della L.R. 56/77 le previsioni insediative del Comune di Lessolo sono riferite ad un arco temporale decennale.*
- 1.3.5 *Nella Variante 2, ai fini della attuazione delle previsioni del piano regolatore, nel territorio comunale sono individuati tre sistemi insediativi:*
- 1 - LESSOLO centro
2 - CALEA
3 - CIRCONDARIO*

Art. 2 - Elaborati del P.R.G. I.

- 2.1 *La seconda Variante Comunale al Piano Regolatore Generale e' costituita dai seguenti elaborati:
Allegati tecnici:*

- ASSETTO GEOLOGICO -

- 1 - Relazione geologico-tecnica;
1a - Integrazioni alla relazione geologico-tecnica con recepimento delle osservazioni dei servizi tecnici regionali.*

Allegati cartografici

- 1 – Carta geologica e geomorfologia (scala 1:5000)
2 – Carta dei dissesti con recepimento delle osservazioni dei servizi tecnici regionali (scala 1:10000) – Agg. Febbraio 2007
3 – Carta geoidrologica (scala 1:5000)
4 – Carta della acclività (scala 1:5000)
5 – Carta della dinamica fluviale (scala 1:10000)
6 – Carta delle opere idrauliche esistenti (scala 1:5000)
7 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio con recepimento delle osservazioni dei servizi tecnici regionali (scala 1:5000) Agg. Febbraio 2007
8 - 7a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio con recepimento delle osservazioni dei servizi tecnici regionali (scala 1:10000) Agg. Febbraio 2007*

- ASSETTO COMMERCIALE -

- Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita
- Riconoscimento di addensamenti e localizzazioni
- Riconoscimento di addensamenti e localizzazioni nel territorio comunale*

- **TAVOLA CONCENTRICO**

- **ASSETTO ACUSTICO -**

**PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE
AI SENSI DELLA LEGGE n. 447/95, L.R. 52/2000 E D.G.R. 85/3802 – Relazione
tecnico-descrittiva**

**PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – L.R. n.52 20 Ottobre 2000 – D.G.R.
85-3802 6 Agosto 2001 – II Fase – Scala 1:5000**

**PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – L.R. n.52 20 Ottobre 2000 – D.G.R.
85-3802 6 Agosto 2001 – III Fase – Scala 1:5000**

**PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – L.R. n.52 20 Ottobre 2000 – D.G.R.
85-3802 6 Agosto 2001 – IV Fase – Scala 1:5000**

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA - Relazione integrativa

Elaborati di P.R.G.C.:

- | | | |
|---|---|----------|
| 1.0 – Relazione Tecnica | 1.1 – Norme tecniche di Attuazione | |
| 1.2 – Relazione sulla reiterazione dei vincoli | | |
| 2.0 – Lessolo e Circondario Stato di Fatto | 2.1 – Calea Stato di Fatto | 1:2.000 |
| 2.2a – Lessolo Centro – Rilievi Storici | 2.2c – Calea Rilievi Storici | 1:1.000 |
| 2.2b – Magnus – Rilievi Storici | | 1:1.000 |
| 2.3 – Carta dei Vincoli 1:5.000 | 2.4 – Planimetria sintetica | 1:10.000 |
| 3.0 – Planimetria di Piano 1:5.000 | | |
| 3.1a – Lessolo e Circondario – Tavola Comparativa | 1:2.000 | |
| 3.1b – Calea - Tavola Comparativa | 1:2.000 | |
| 3.2a – Lessolo e circondario P.R.G.C. | 3.2.b – Calea P.R.G.C. | 1:2.000 |
| 3.3a – Lessolo – Tipi di intervento | 3.3.b – Magnus -Tipi di intervento | 1:1.000 |
| 3.3c – Calea – Tipi di intervento | | |
| 3.4a – Lessolo – Viabilità e servizi | 3.4.b – Calea – Viabilità e servizi | 1:2.000 |
| 3.5 – Assetto Commerciale 1:5.000 | | |
-
- | | |
|-------|---|
| 2.1.1 | In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati. |
| 2.1.2 | Le presenti <u>Norme di Attuazione</u> modificate dalla presente <i>Seconda Variante urbanistica</i> , recano le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi d'intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del Piano. Esse integrano le prescrizioni topografiche recate dalla cartografia con apposita simbologia, e prevalgono rispetto ad esse. |
| 2.1.3 | La superficie indicata nelle tabelle per le aree a servizio pubblico ha titolo prescrittivi e si riferisce alla delimitazione delle singole aree contenute negli elaborati grafici di progetto. |
| 2.1.4 | La sagoma, il volume, la superficie di pertinenza ed ogni altro dato contenuto negli elaborati di piano relativi agli edifici esistenti hanno titolo indicativo. Nella valutazione degli interventi ammissibili si assumono come elementi probatori quelli risultanti a catasto e/o in atti pubblici e/o descritti nei rilievi dello stato di fatto, a firma di professionisti iscritti negli albi professionali competenti. Il rilievo dello stato di fatto di immobili, aree ed edifici, allegato alle istanze dirette a conseguire |

atti autorizzativi o comunque prodotto ai fini probatori, ha efficacia di atto pubblico.

- 2.1.5 *Nelle aree oggetto della Variante n° 2 gli interventi sono disciplinati, oltre che dalle presenti norme, dalle prescrizioni operative contenute nelle Schede, nella tavola dei vincoli, nonché dalle prescrizioni in ordine alle problematiche di carattere idrogeologico dettate nell'elaborato "Indagine geologica-tecnica" e nella Carta di Sintesi.*
- 2.1.6 *In allegato alle presenti norme sono rese le schede quantitative di piano aggiornate per effetto della Variante n° 2.*
- 2.1.7 *In caso di dubbia interpretazione o di eventuale contraddizione tra le disposizioni contenute all'interno delle presenti N.T.A., nelle Tabelle d'area o rappresentate sugli elaborati cartografici prevalgono le norme più restrittive.*

CAPO II NORME GENERALI

Art. 3 Efficacia ed applicazione del P.R.G. e della Variante n° 2

- 3.1 *Ai sensi della legge 17.8.1942 n° 1150 e succ. modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n° 56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Lessolo è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale e della Variante n° 2 : ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è comunque subordinata alle procedure previste dal D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, o da altre leggi statali o regionali, generali o di settore.*
- 3.1.1 *A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione delle opere così come descritte all'art. 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e leggi ad esso collegate.*
- 3.1.2 *Norme e prescrizioni assumono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di nuovi strumenti urbanistici generali o di varianti al presente P.R.G.*
- 3.1.3 *E' comunque fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n° 56/77, con le precisazioni di cui al penultimo comma dell'art. 85 della predetta legge regionale.*
- 3.1.4 *Non costituiscono comunque variante al P.R.G.:*
a) *le correzioni, adeguamenti, determinazioni e modifiche del P.R.G. di cui all'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e con le procedure ivi previste;*
b) *le rettifiche, a carattere marginale, alle previsioni grafiche del P.R.G. riferite a confini tra immobili diversi da quelli destinati ad impianti pubblici quando la*

delimitazione indicata non corrisponda alla partitura catastale e, semprechè la rettifica non dia luogo a maggiore capacità insediativa;

c) le rettifiche e correzioni di errori materiali nella rappresentazione dello stato di fatto di opere e di manufatti esistenti.

3.1.5 *Le rettifiche di cui alle precedenti lettere b) e c) sono eseguite dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, anche su richiesta dei proprietari interessati.*

Art. 4 *Procedure di attuazione del P.R.G.*

4.1. *Il Piano Regolatore Generale viene attuato:*

a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento del permesso di costruire, convenzionato o non;

b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire.

4.1.1 *Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è obbligatoria la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere, o provvedere direttamente, la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definite in applicazione dell'art. 17, 8° comma L.R. 56/77 e s.m.i.*

Art. 5 *I programmi d'attuazione*

5.1. *In carenza di specifiche indicazioni di Piano Territoriale il Comune di Lessolo, avendo popolazione inferiore a diecimila abitanti, e' esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di attuazione di cui alla legge n. 10/77.*

Art. 6 *Gli strumenti esecutivi*

6.1. *Le porzioni di territorio da assoggettare obbligatoriamente alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C.*

6.1.1 *Il disegno di dettaglio all'interno dell'area delimitata ha titolo puramente indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico ed il perimetro individuato dal P.R.G. può subire precisazioni in sede di approvazione di S.U.E., anche con marginali riduzioni, al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente non dando luogo all'applicazione dell'art. 17, 7° comma L.R. 56/77 non costituendo variante.*

6.1.2 *L'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi può avvenire:*

- per l'intera estensione delle aree perimetrate dal P.R.G.C.;*
- per Programmi di Intervento su aree **residenziali** non inferiori a **5000 2000** mq.*
- per Programmi di Intervento su aree **industriali/artigianali** non inferiori a **10000 4000** mq.*

Hanno titolo alla presentazione di S.U.E. di iniziativa privata i proprietari degli immobili che rappresentino almeno i 2/3 del valore delle aree comprese nel perimetro individuato dal P.R.G.C. in base al reddito imponibile catastale.

Le eventuali aree che risultino sottratte al perimetro di S.U.E. sono edificabili secondo le norme di utilizzazione previste, intendendosi, i parametri fissati per la superficie territoriale, applicati alla superficie fondiaria.

E' ammessa la formazione di strumenti urbanistici esecutivi per programmi sempreché gli elaborati facenti parte integrante del S.U.E. contengano un programma di intervento esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C., tale programma dovrà contenere:

- *il perimetro delle aree interessate dal S.U.E. e di quelle delimitate dal P.R.G.C.;*
- *lo schema, riferito all'intera area delimitata dal P.R.G.C., in scala non inferiore a quella catastale, di sistemazione dell'area e dell'organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria o per impianti ed attrezzature di interesse generale. Lo schema organizzativo dovrà specificare in modo chiaro i vincoli organizzativi e distributivi gravanti sulle aree comprese nella delimitazione di P.R.G.C. ed escluse dal S.U.E.;*
- *la relazione tecnico-illustrativa del Programma di Intervento riportante le specifiche clausole convenzionali da proporre per l'attuazione del Programma di Intervento stesso.*

Il Programma di Intervento è autorizzato, contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo con deliberazione del Consiglio Comunale. Lo schema organizzativo adottato ha titolo di requisito dell'impianto urbanistico anche per le aree non incluse nello strumento urbanistico esecutivo, da rispettare, per le parti definite come vincolanti, nei successivi Programmi di Intervento o nello sviluppo edilizio delle aree rimaste escluse dal S.U.E.

L'individuazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, dovrà essere proporzionale alla superficie oggetto di programma e a quella esclusa.

Il Programma di Intervento di cui ai precedenti commi è comunque necessario nel caso di strumenti urbanistici esecutivi parziali in aree di nuovo impianto, per qualsiasi destinazione d'uso.

- 6.1.3 *Modifiche al perimetro diverse da quelle sopra definite sono subordinate all'esperimento delle procedure previste all'arte. 17 L.R. 56/77,*
- 6.1.4. *Sugli edifici esistenti negli ambiti soggetti a piano esecutivo sono consentiti, in assenza di questo, e nel rispetto in ogni caso delle norme delle varie aree, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo a, che non pregiudichino la successiva formazione ed attuazione del piano stesso.*
- 6.2. *A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e dell'art. 27 della legge 457/78, gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:*
- 1) *i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata*

- 2) *i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni*
- 3) *i piani esecutivi di iniziativa privata (liberi o d'obbligo) convenzionata di cui agli artt. 43,44 e 45 della L.R. citata*
- 4) *i piani di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78.*
- 5) *I piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'arte. 47 della L.R. 56/77*
- 6) *I programmi integrati di riqualificazione urbanistica ed ambientale di cui alla L.R. 18/96.*

6.2.1 *I piani di recupero possono essere individuati, con deliberazioni del Consiglio Comunale nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio individuate dal Piano Regolatore Generale. Essi possono comprendere immobili, complessi edilizi, isolati ed aree e la loro formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli artt. 28, 29 e 30 della predetta legge 457/78.*

6.2.2 *Nel caso di S.U.E. di iniziativa privata di superficie territoriale fino a mq. 5.000, si può dare luogo, a discrezione del Comune, a permesso di costruire convenzionato, ex arte. 49 L.R. 56/77 5° comma, ove si verifichino le seguenti condizioni contestuali:*

- *gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia siano oggetto di un unico permesso di costruire;*
- *vengano attuate le previsioni di P.R.G. relative agli immobili interessati.*

Art. 7 Condizioni generali d'insediabilità

7.1 In sede di formazione degli Strumenti Esecutivi, al fine di migliorare progressivamente i rapporti fra servizi, infrastrutture ed insediamenti esistenti e in progetto, gli interventi che comportino nuovi insediamenti, o incrementi d'insediamenti già esistenti, potranno essere previsti soltanto in quelle parti del territorio nelle quali si verifichino le seguenti condizioni generali d'insediabilità:

- 1) *esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per una adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti sia l'attuazione sia l'impegno da parte dei privati di procedere alla loro realizzazione negli insediamenti proposti;*
- 2) *esistano e siano fruibili le opere d'urbanizzazione secondaria e indotta di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nei rapporti fissati ai successivi articoli; sono da considerarsi equipollenti le opere non ancora realizzate ma inserite in apposita Convenzione ad onere del Titolare a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 11 della legge 10/77*

7.2 Si intendono urbanizzati i lotti dotati di collegamento funzionale con le reti dei pubblici servizi con strada di accesso, pubblica o privata, illuminata ed avente sezione minima di 5 mt.

Se il collegamento funzionale di cui al precedente paragrafo non esiste al momento della richiesta di *Permesso di Costruire* il Comune può convenire un

impegno con il *Titolare* affinché' il medesimo vi provveda ai sensi del primo comma dell' art. 11 della Legge 10/77.

Art. 8 Standard e connessioni funzionali

- 8.1 In ordine ai rapporti da rispettare in sede di formazione dei Piani Esecutivi le indicazioni d'uso pubblico delle Tavole di Piano dovranno essere ulteriormente specificate, in relazione ai fabbisogni prioritari determinati e all'esigenza di integrare funzionalmente i diversi servizi e spazi d'uso pubblico, esistenti e in progetto. Le indicazioni delle Tavole, in particolare, potranno altresì essere corrette, sempre in sede di formazione del Piano, per comprovate esigenze o insorgenze non prevedibili all'atto dell'adozione del P.R.I., purché ciò non pregiudichi il grado di fruibilità dei servizi e l'assetto del Piano, e purché non rechi riflessi di alcun genere all'esterno delle aree a servizi pubblici individuate dal P.R.G.C.
- 8.2 Sempre ai fini della verifica di cui all' art. 7, gli standard relativi alle scuole potranno considerarsi soddisfatti quando le attrezzature esistenti, per quanto riguarda gli spazi costruiti, e con riferimento alle Norme tecniche per l'edilizia scolastica in vigore, rispondano ai fabbisogni della popolazione, sempre che si abbiano, in loro prossimità e in posizione facilmente fruibile dagli allievi, adeguate aree integrative di verde attrezzato. In proposito, si potranno considerare distintamente le diverse componenti funzionali secondo i criteri e gli standard tecnici raccomandati dalla Regione.
- 8.3 In tutti i Comuni, la dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi deve essere dimensionata in ragione del 20% della superficie destinata agli insediamenti con riferimento alla superficie territoriale delle singole aree oggetto d'intervento. La dotazione di aree per servizi funzionali agli insediamenti commerciali-direzionali va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, ed almeno per la metà destinata a parcheggi, per il resto a verde o a spazi pedonali d'uso pubblico. Per gli insediamenti commerciali soggetti a nulla osta regionale dovranno essere rispettati gli standard indicati dalla Regione, fermo restando il minimo di cui sopra.

Art. 9 Condizioni specifiche d'ammissibilità degli interventi

- 9.1 In sede di formazione dei Piani Esecutivi oltre alle condizioni generali stabilite nell'art. 7, dovranno essere previamente verificate, con riferimento a singole parti del territorio o a singoli interventi, le condizioni specifiche di ammissibilità, fissate nelle Norme che seguono, riguardanti sia le prescrizioni operative di destinazione, consistenza, tipologia e modalità d'intervento, sia gli equilibri socio-funzionali da rispettare nel corso dell'attuazione e le varie caratteristiche soggettive degli operatori interessati, nonché eventuali vincoli particolari.

Art. 10 *Permesso di costruire, denuncia di inizio attività, e convenzioni.*

- 10.1 *Il D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" ha definito gli interventi edilizi, i criteri e le modalità secondo le quali il proprietario dell'immobile o l'avente titolo, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, deve richiedere il Permesso di Costruire o procedere alla Denuncia di Inizio Attività secondo i casi previsti.*
- 10.2 *Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari comprese nelle zone omogenee A, in particolar modo quelle adibite ad attività commerciali o ricettive, o di esercizi pubblici, è sempre subordinato al rilascio del Permesso di Costruire.*
- 10.3 *Per quanto concerne gli altri interventi edilizi, nella loro particolarità e caratteristiche, si rimanda a quanto stabilito dagli artt. 6, 7, 10, 22 del già citato D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001.*
- 10.4 *La modifica di destinazione d'uso di immobili o il riuso di opifici inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme e prescrizioni di P.R.G. A tal fine la modifica ed il riuso devono essere sempre oggetto di comunicazione, indipendente dalla consistenza degli immobili che ne sono oggetto.*
- 10.5 *Alle istanze dirette al conseguimento del Permesso di Costruire, nonché per quanto dovuto, alle Denunce di Inizio Attività, deve essere sempre allegata scheda riassuntiva dei dati esposti nelle schede quantitative di piano.*
- 10.6 **PERMESSO DI COSTRUIRE**
Saranno oggetto di richiesta del Permesso di Costruire tutti gli interventi individuati all'art. 10 del D.P.R. 6-6-01 n. 380 ed in particolar modo :
- a1. *Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'arte. 9 della Legge 10/77 IL Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.*
- a2. *L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.*
- a3. *In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi.*
- a4. *Per la definizione della quota da corrispondere, o del controvalore delle opere da eseguire, si tiene conto della superficie fondiaria asservita agli interventi, della superficie utile da essi interessata, delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento ammessi.*
- a5. *L'esistenza delle urbanizzazioni non ha titolo sostitutivo alla corresponsione del contributo di cui al 1° comma.*

a6. Ai fini dell'applicazione dei precedenti commi, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come definite alla lett. b) del 1° comma dell'arte. 91/V della L.R. 56/1977 e s.m.i.

a7. Per gli interventi ricadenti in zone sprovviste di rete fognaria pubblica, ha titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della legge 319/76 e successivi provvedimenti. In tale caso è dovuto l'intero contributo.

a8. Le opere di urbanizzazione primaria eseguite dai titolari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelezioni di alcun tipo: gli oneri per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, che non siano al servizio del singolo immobile oggetto del Permesso di Costruire, sono riconosciuti, ai fini dell'applicazione del precedente 1° comma, fino alla concorrenza massima dell'80% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria definito a norma del 2° comma.

10.7

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Saranno oggetto di Denuncia di Inizio Attività tutti gli interventi individuati all'art. 22 del D.P.R. 6-6-01 n. 380.

In particolar modo :

b1. Le denunce di inizio attività, di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.;
- b) con le previsioni e prescrizioni generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di denuncia di inizio di attività.

b2. La denuncia di inizio attività può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge.

b3. Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'arte. 56 L.R. n. 56/77, aventi carattere temporaneo, possono essere oggetto di denuncia di inizio attività, purchè abbiano carattere di tempo limitato, semprechè gli interventi stessi non prefigurino maggiori oneri di attuazione delle previsioni di P.R.G. e che da essi non derivino pregiudizi di natura ambientale.

10.8

Nella richiesta di *Permesso di Costruire* si dovranno specificare le modalità di riutilizzazione dello strato di terreno agricolo da asportare a seguito di interventi edilizi o infrastrutturali, finalizzate comunque al miglioramento di aree a bassa fertilità.

Art. 11 Definizioni regolamentari

11.1 Ai fini della applicazione delle *presenti Norme* si danno le seguenti definizioni terminologiche aventi efficacia regolamentare, salve più specifiche indicazioni del regolamento Igienico Edilizio:

11.2 Definizioni regolamentari

Per una univoca applicazione delle presenti norme, si danno le seguenti definizioni terminologiche aventi efficacia regolamentare:

a. ABITAZIONE

Insieme di uno o più vani con eventuali servizi, preordinato funzionalmente all'uso abitativo di un nucleo familiare anche composto da una sola persona, e avente ingresso indipendente.

b. ACCESSORI

Sono genericamente denominati accessori in alcuni disposti normativi gli elementi edilizi minori ospitanti le funzioni complementari alle destinazioni d'uso principali di edifici o complessi edilizi.

c. AMBITO

Generica porzione territoriale, costituita generalmente ma non necessariamente da una o più aree normative, cui possono essere riferiti in sede normativa vincoli o condizioni.

d. APPARATO DECORATIVO

Costituiscono l'apparato decorativo di un immobile edificio e/o manufatto:

- edicole votive e celebrative in genere
- lapidi e targhe commemorative
- vasche e fontane in pietra naturale
- paramenti murari eseguiti con pietra a spacco
- portali e cornici in pietra
- pavimentazioni eseguite in ciottoli di fiume, in quadrotti di pietra a spacco o in legno
- opere in materiale lapideo o ligneo non costituenti il sistema statico, eseguite in epoca precedente il 1930
- strutture lignee e lapidee portanti balconate od oggetti di qualsiasi tipo, all'esterno degli edifici
- parapetti in legno e in ferro eseguiti nella forma originaria
- pantalere in legno di coronamento di cornicioni
- quadri iconici e/o pitture murali
- scritture murali segnalanti pubblici esercizi, insegne, targhe, tabelloni di qualsiasi genere, di esecuzione precedente al 1930
- opere da decoratore all'esterno degli edifici a carattere simulativo (rappresentazione di elementi architettonici, giochi di luce, ecc.), originariamente eseguiti in epoca precedente al 1930
- opere da decoratore all'interno degli edifici eseguite con la tecnica dell'affresco

- manufatti decorativi di qualsiasi genere e fattura di epoca precedente al 1930.

L'apparato decorativo di un immobile non può essere impoverito; esso va documentato negli atti progettuali, e può essere sottoposto, previo conseguimento del prescritto benessere, a intervento conservativo, di ripristino o di rifacimento ove lo stato di degrado lo richieda.

e. AREA EDIFICABILE

E' data dalla superficie fondiaria del lotto, come definita dalle norme P.R.G.C. e deve avere le seguenti caratteristiche:

- avere una propria capacità edificatoria, in base alle previsioni di P.R.G.

- essere classificabile come area urbanizzata, come definita al successivo punto g.

Non può essere rilasciato il Permesso di Costruire o intrapresa la procedura della Denuncia di Inizio Attività in aree non edificabili.

f. AREA LIBERA

E' un'area libera da costruzioni di qualsiasi genere, o che diviene tale a seguito di demolizione delle costruzioni esistenti.

L'area libera può essere edificabile o non edificabile in base alle norme, indici e prescrizioni del P.R.G. e/o può concorrere al completamento di aree edificabili contigue, in quanto ammesso dalle norme di P.R.G.

g. AREA URBANIZZATA

Si definisce area urbanizzata quella dotata delle seguenti opere:

sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio

impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento

impianto municipale di smaltimento rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento

impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario

Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'area è classificata come urbanizzata quando ha accesso diretto al sistema viario ed è allacciabile agli impianti di cui sopra ove esistano o se ne preveda l'esecuzione.

Nelle aree agricole e agricole-speciali ha titolo sostitutivo dell'impianto di cui alla lettera c) la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della legge 319/76 e successivi provvedimenti.

h. BASSO FABBRICATO

Si intende la costruzione avente:

- altezza non superiore a 3 ml., e nel caso di falde inclinate, non superiore a 4 ml. al colmo;

- funzione accessoria agli edifici.

i. CELLULA EDILIZIA

E' un insieme organico e funzionale di unità immobiliari o di diversi elementi edilizi e di aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso da via o spazi pubblici.

l. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili è data dalla destinazione originaria, dalla destinazione in atto, dalla destinazione del P.R.G., dalla destinazione in progetto.

1) destinazione originaria

è originaria la destinazione fissata negli atti di classamento catastale

2) destinazione in atto

è in atto la destinazione accertata dagli Uffici Comunali, o dichiarata con atto sostitutivo di notorietà dal Proprietario o avente titolo, o, diversamente accertata in atti notarili, o documentata in atti progettuali

3) destinazione di P.R.G.

È la destinazione fissata dal P.R.G. con le definizioni di cui alle NdA

4) destinazione in progetto

La destinazione dei suoli in progetto deve essere conforme alle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.

Negli atti tecnici e/o amministrativi relativi agli interventi subordinati al preventivo assenso del Comune o a semplice Comunicazione deve essere dato conto della destinazione originaria, della destinazione in atto, della destinazione di P.R.G.. Tali elementi costituiscono parte integrante dell'atto amministrativo di assenso. Copia della denuncia ai fini del classamento catastale deve essere trasmessa al Comune unitamente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Denunce di classamento riportanti dati diversi da quelli indicati in progetto costituiscono difformità delle opere da quelle autorizzate.

La destinazione approvata negli atti amministrativi Comunali di assenso, o comunicata dall'amministrazione comunale nei casi dovuti, non è modificabile senza ulteriori atti amministrativi equipollenti.

m. DIMORA

E' il luogo nel quale una persona, famiglia o convivenza si trova di fatto ad abitare, stabilmente o anche contemporaneamente o in parte.

n. DISTANZA MINIMA

La distanza minima è quella prescritta dal D.M. 2.04.1968

o. DOMICILIO

E' il luogo nel quale una persona, famiglia o convivenza ha stabilito la sede legale della propria attività.

p. EDIFICIO

E' considerata edificio un'opera edilizia caratterizzata da un accesso indipendente e preordinata a costituire sede per l'esercizio di una o più destinazioni d'uso.

q. FABBRICATO

Può essere considerata più genericamente fabbricato un'opera edilizia anche non compiutamente dotata delle caratteristiche sopra definite.

r. FABBRICATO ACCESSORIO

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato " principale esistente quali pertinenza.

s. FABBRICATI RURALI

A norma dell'art. 39 del D.P.R. 1.12.1949 n. 1142 sono le costruzioni e porzioni di costruzioni con accessori appartenenti allo stesso proprietario e avente titolo di terreni cui servono e siano destinati:

a) all'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, ritenendosi per tali anche guardiani o custodi dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali, nonché coloro che col nome di capi-squadra, sorveglianti, campari o altro equivalente, conducono o assistono materialmente i giornalieri e gli operai

b) al ricovero del bestiame necessario per quella coltivazione o alimentato da quei terreni

c) alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agrari dei terreni, nonché alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi

t. FASCIA

Porzione territoriale estesa linearmente lungo i limiti di insediamenti o entità diverse, cui possono in sede normativa essere riferiti determinati vincoli.

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.

u. FRONTE DI UN EDIFICIO

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

v. IMMOBILE

A norma dell'art. 812 del Codice Civile sono beni immobili il suolo, le sorgenti ed i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le costruzioni anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

z. INCREMENTO DI VOLUME, DI COPERTURA E DI UTILIZZAZIONE

E' il rapporto, espresso percentualmente, fra la consistenza aggiuntiva realizzata attraverso un intervento e la consistenza originaria di un edificio, con riferimento rispettivamente agli aspetti geometrici del volume di costruzione, della superficie coperta e della superficie utile lorda

w. INDICE VOLUMETRICO

Rapporto espresso in mc. per mq. fra il volume di costruzione e la superficie fondiaria considerata.

y. INDICE DI COPERTURA

Rapporto espresso in mq. per mq. fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

j. INDICE DI UTILIZZAZIONE

Rapporto espresso in mq. per mq., fra la superficie utile lorda e la superficie fondiaria.

k. INEDIFICABILITA'

E' la determinazione che proibisce in un'area la realizzazione di edifici e impone limiti particolari per la realizzazione di manufatti e per gli interventi sugli edifici preesistenti.

x. INSEDIAMENTO

Costituisce insediamento ogni sede di attività individuali o collettive il cui esercizio ponga in essere processi disciplinati dalle Norme del Piano Regolatore.

aa. NUMERO DI ADDETTI, UTENTI, FAMIGLIE O SIMILI

Quantità approssimativa corrispondente all'occupazione o alla frequenza nei riguardi di un insediamento, in condizioni normali d'uso dello stesso.

ab. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ESECUZIONE

ab.1 *Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'arte. 51 punto 1 della Legge Regionale 56/77.*

ab.2 *All'adeguamento delle urbanizzazioni nelle aree già interessate da processi urbanizzativi o alla esecuzione delle opere nelle aree sprovviste di urbanizzazione provvede il Comune o l'Avente Titolo.*

ab.3 *Gli Aventi Titolo possono provvedere alla esecuzione diretta delle opere, contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nei seguenti casi:*

a) *si tratti di opere di allacciamento ai pubblici servizi, di esclusiva pertinenza dei fondi interessati da intervento urbanistico ed edilizio, salvo diversi provvedimenti assunti dal Comune;*

b) *si tratti di intervento di consolidamento e protezione dei suoli, o di ripristino di caratteristiche ambientali alterate da precedenti interventi, nell'area di pertinenza degli interventi eseguiti o in progetto;*

c) *si tratti di opere diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) e b) previste in esecuzione di strumento urbanistico esecutivo o di Permesso di Costruire convenzionato. In tale caso le opere sono eseguite in attuazione di progetti esecutivi approvati dal Comune.*

ac. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED ESECUZIONE

ac.1 *Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite all'arte. 51 punto 2), della Legge Regionale n°. 56/77.*

ac.2 *Fatto salvo quanto disposto al 1°, 2° e 3° c. del precedente arte. II.1.5 la loro attuazione è disciplinata dai seguenti arte. III.2.1/2/3*

ad. PARETE FINESTRATA

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione con aperture finestrate utili al rispetto dei rapporti aeroilluminanti di legge da cui è possibile l'affaccio.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze i balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,50.

Non costituiscono parete finestrata le parti in cui esistano luci prive della caratteristica di veduta o le finestre di locali accessori.

ae. PERTINENZA

A norma dell'art. 817 del Codice Civile sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio od ornamento di un'altra cosa.

Gli atti giuridici, e quindi gli atti autorizzativi e concessori, che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze. Le pertinenze possono formare oggetto di atti giuridici separati.

af. PIANO ABITABILE

Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici.

ag. RESIDENZA

Edificio o parte di edificio con funzione residenziale, oppure anche genericamente funzione residenziale, quando come tale risulta intesa nel testo delle norme.

ah. STANZA O VANO UTILE

*Per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, **o ad attività anche preesistenti**, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza di almeno mq. 9 ed il suo soffitto si trovi ad un'altezza almeno pari a m. 2,70 per le nuove costruzioni ed a m. 2,40 per gli edifici esistenti.*

Nel caso di soffitte si fa riferimento alle caratteristiche di cui alla L.R. n. 21 del 6 Agosto 1998.

ai. UNITA' IMMOBILIARE

Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quanto stabilito agli artt. 40 e seguenti del D.P.R. 1142/1949 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a sé stante.

al. USO IN ATTO

Costituisce uso in atto, per un determinato elemento del territorio, ogni attività effettivamente esercitativi, od anche prevalentemente esercitata in passato secondo le attitudini tipologiche di immobili ora abbandonati.

am. VANO ABITABILE

*Detto anche stanza o camera, è un locale facente parte d'una abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed è tale da consentire la collocazione di un letto ed il movimento utile di una persona, **deve avere le caratteristiche del VANO UTILE (comma ah.), per vani con soffitto piano o quelle di cui alla L.R. 6 Agosto 1998, n.21 per quelli con soffitto in pendenza, ed accessibili con i normali sistemi di collegamento verticale (scale, ascensori, piattaforme, ecc.)***

I vani che non rientrano nei casi sopra indicati ma che sono comunque accessibili come detto, sono da considerarsi agibili e come tali rientrano nel calcolo della volumetria ammissibile.

an. VANO ACCESSORIO

Per i vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

ao. VISUALE LIBERA

Per visuale libera si intende il volume d'aria compreso in una piramide (o cono) tronca retta avente per base minore la superficie finestrata, e i cui spigoli formano angoli di 105 gradi con i lati della base minore, e la cui altezza è data dalla distanza fissata dal P.R.G. (10 ml.). Ai fini del calcolo della visuale libera non sono considerati ostacoli:

- a) falde di copertura di edifici esistenti*
- b) fabbricati accessori aperti sui lati interessati alla visuale libera, semprechè distanti non meno di mt. 6 dalla superficie finestrata e in proprietà allo stesso avente titolo ad edificare*
- c) elementi vegetali, nonché di arredo delle aree libere o connessi ad urbanizzazioni di rete o di punto e non costituenti volume.*

La visuale libera, nei limiti indicati dal P.R.G. è richiesta unicamente per finestre aventi specie di veduta o prospetto a norma del Codice Civile e la sua esistenza deve essere dimostrata per almeno una delle finestre dello stesso locale.

ap. VOLUME EDILIZIO

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], 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.

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.

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 abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici (comprensivo degli spessori

dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, 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.

aq. VOLUME TECNICO

Per volume tecnico si intendono quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo di fabbrica sia al di fuori

Art. 12 Parametri urbanistici ed edilizi

12.1. PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

12.1.1 Superficie territoriale S.T.:

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq.), comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Le urbanizzazioni anzidette sono sia quelle acquisite che da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate e da assoggettare ad uso pubblico.

12.1.2 Superficie fondiaria S.F.:

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq.) al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Le urbanizzazioni anzidette sono sia quelle acquisite che da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate e da assoggettare ad uso pubblico.

12.1.3 Superficie coperta S.C.

La superficie coperta è l'area misurata in metri quadrati (mq.) 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.

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

12.1.4 Superficie Utile Lorda S.U.L.

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq.), 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.

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 pertinenti;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

12.1.5 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq.) 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 all'arte. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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.

12.1.6 Indice di densità edilizia territoriale: I.T. mc./mq.

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc)/(mq).

12.1.7 Indice di densità edilizia fondiaria: I.F. mc./mq.

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc)/(mq.)

12.1.8 Indice di utilizzazione territoriale - U.t. mq./mq.

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_t = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq)/(mq.)

12.1.9 Indice di utilizzazione fondiaria - U.F. mq./mq.

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq)/(mq.)

12.1.10 Rapporto di copertura - R.C. mq./mq.

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

$(R_c = S_c/S_f)$: rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

12.1.11 Volume della costruzione – V

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc), 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. 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.

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 del R.E.

I bassi fabbricati, diversi da quelli di cui al comma **h.** dell'art. **11**, emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computare nel volume, qualunque sia la loro destinazione. Sono invece esclusi dal computo del volume i locali accessori o per impianti tecnologici di pertinenza degli edifici quando risultino totalmente interrati su tre lati ed il tetto, ove non interrato, sia raccordato con riporti di terra al declivio naturale.

12.1.12 Numero dei piani della costruzione (Np)

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 delle rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

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.

12.1.13 Altezza dei fronti della costruzione - (Hf)

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 1,10 m.

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.

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.

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 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.

Nel caso di edifici a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine a tralicci elettrici e simili) - purchè siano trattenuti nei limiti strettamente indispensabili - e degli accessi totalmente o parzialmente interrati ove nel complesso non interessino più di un lato dell'edificio.

12.1.14 Altezza della costruzione

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m.) è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 12.1.13.

12.1.15 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds):

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

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 e ascensori.

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 (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente dell'altro.

Per la verifica della distanza, nei casi di confrontanza diretta, i progetti dovranno essere altresì corredati della verifica della visuale libera di cui al punto **ao.** dell'art. **11** comma **11.2.**

Distanze inferiori ai minimi stabiliti potranno essere ammesse esclusivamente in presenza di atto formale di assenso del confinante che istituisca le reciproche servitù regolarmente registrato e trascritto.

Si richiamano comunque i disposti del D.M. 1444/68.

12.1.16 Destinazione d'uso degli edifici:

La destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che nella maggior parte di esso si svolge con continuità.

La destinazione d'uso è definita "propria" quando è conforme alla destinazione fissata nel Permesso di Costruire o nella Dichiarazione di Inizio Attività, o, per

edifici autorizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.G., quando è conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

Il P.R.G. disciplina l'ammissibilità di destinazioni d'uso improprie, e la modifica di destinazioni d'uso

12.1.17

Edificio residenziale:

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè più del 60% della superficie utile) ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale, fatto salvo quanto precisato al seguente punto 24.2.

12.2.

PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTO

12.2.1

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente sono quelli individuati all'art. 3 del D.P.R. n° 380 del 6.6.01; il P.R.G.C. così li riassume:

- 1 - manutenzione ordinaria*
- 2 - manutenzione straordinaria*
- 3 - restauro e risanamento conservativo*
- 4 - ristrutturazione edilizia*
- 5 - ristrutturazione urbanistica*
- 6- Nuovo impianto*

12.2.2

L'intervento oggetto di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione.

12.2.3

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

Esse consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni esterne, recinzioni;
- riparazione e sostituzione di infissi, pavimenti e altri elementi interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino nuovi locali;
- allacciamento e pubblici servizi

Ove nelle opere descritte si prevede l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originali, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria, e pertanto assoggettato ad autorizzazione, sempre che non si tratti di adeguamenti alle prescrizioni e alle cautele di cui al successivo art. 13.

12.2.4

MS Manutenzione straordinaria: riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre

che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici, quali:

- nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria, e sostituzione parziale di elementi strutturali degradabili;
- modifiche planimetriche e distributive di singole unità immobiliari, con tramezzi interni per la realizzazione di servizi e impianti;
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superficie utile, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, termici e simili.

12.2.5 Restauro e risanamento conservativo: riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni di uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Si distingue:

12.2.5.1 RR Restauro: quando l'intervento riguardi edifici o manufatti riconosciuti d'intrinseco valore storico, artistico o anche documentario, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art. 17.

Tale tipo d'intervento, volto alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, dovrà salvaguardarne le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali-ambientali svolte dal P.R.G. e le loro successive integrazioni, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto;

Gli interventi di restauro hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti e senza modificazione delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal P.R.G.

12.2.5.2 RS Risanamento conservativo: quando l'intervento riguardi edifici privi d'intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti individuati tra i beni culturali-ambientali di cui all'art. 17, e comunque riconosciuti meritevoli di conservazione.

Gli interventi di risanamento conservativo hanno per oggetto:

- a) *il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G., da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne*

La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;

- b) l'introduzione di impianti;*
- c) la eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;*
- d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.*

La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali, ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.

I suddetti interventi ammessi non dovranno prevedere alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né incrementi delle superfici utili abitabili.

12.2.6 **Ristrutturazione edilizia:** riguarda gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In sede di ristrutturazione edilizia è possibile procedere alla demolizione e contemporanea ricostruzione con le stesse geometrie di quelle parti di edifici che siano fatiscenti, per le quali sia stato accertato dagli Uffici comunali lo stato di pericolo per la pubblica incolumità, e che siano prive di specifiche peculiarità o dettagli di valore storico-architettonico.

Piu' particolarmente essi si distinguono in interventi di tipo a e di tipo b:

12.2.6.1 **Rea Ristrutturazione edilizia di tipo a:**

*Gli interventi di ristrutturazione di tipo **a** prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- a) conservazione delle facciate su spazi pubblici, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;*
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, pure con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;*

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a) integrare le aperture onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione. Le nuove aperture dovranno, per dimensione essere assimilabili alle aperture esistenti e comunque, le nuove finestre dovranno rispettare le proporzioni stabilite al successivo art. 14 punto 14.2.1.8 lettera e); fatti salvi i casi in cui diverse dimensioni si rendano necessarie per la unitarietà compositiva delle facciate;*
- b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;*

c) recuperare alla destinazione d'uso abitativa o accessoria all'abitazione volumi, travate e porticati di carattere permanente, o anche il completamento di volumi vuoti interstiziali, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi articoli, nell'ambito della sagoma dell'edificio anche mediante la procedura del Piano di Recupero da adottarsi nei casi di particolare difficoltà documentata; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore al ribaltamento del più alto degli edifici antistanti e comunque mai inferiore a m. 5,00 per edifici ricadenti nella stessa proprietà, a m. 10,00 se la confrontanza interessa edifici di diversa proprietà, ad eccezione delle finestre di servizi e locali accessori, per i quali non è richiesta la visuale libera. La norma anzidetta non si applica per fronti di edifici prospettanti su viabilità pubblica o di uso pubblico;

d) innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture non più di m. 1,00 per allineamento delle coperture dello stesso edificio al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano, o per recuperare vani tecnici (locale caldaia, sgombero, ecc.). Per edifici con preesistente vano sottotetto che abbiano quota di posa del trave dormiente esistente non inferiore a m. 0,80 dall'estradosso dell'ultimo solaio è ammesso alzare la quota di imposta del tetto sui muri d'ambito fino al raggiungimento di una luce netta sotto il trave dormiente di m. 1,80, anche ai fini del recupero abitativo del sottotetto in ampliamento dell'unità immobiliare sottostante.

Nel caso di esistenti edifici confrontanti con diritti di veduta sul fronte interessato, la sopraelevazione è ammessa solo se la distanza fra gli edifici confrontanti è almeno pari al ribaltamento del più alto, ad eventuale sopraelevazione avvenuta;

e) sostituire porzione di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

f) è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione, nel caso di edifici in cui non risulti possibile il recupero conservativo, per documentata precarietà delle strutture portanti o per l'avanzato degrado dell'edificio e tale da non consentire il ripristino e consolidamento per aree limitate; in questo caso l'edificio dovrà essere ricostruito secondo il metodo della ricostruzione fotografica, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento, dell'andamento delle murature, replicando i prospetti preesistenti per le parti costituenti in origine il volume abitabile e con i criteri di cui ai successivi articoli per le restanti parti.

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale indicati dal P.R.G.C. e/o individuati dalla C.I.E.

12.2.6.2

Reb Ristrutturazione edilizia di tipo b:

Gli interventi di ristrutturazione di tipo b, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di ristrutturazione di tipo a, consistono:

- nell' adeguare il sistema distributivo verticale e/o orizzontale e le dotazioni di servizi igienico-sanitari e accessori, anche con la realizzazione di avancorpi in volume chiuso, semprechè detti avancorpi:

a) non comportino modifica di allineamento del fronte per un tratto di non più di ml. 4,00;

b) la copertura, in pendenza, risulti raccordata alla copertura dell'edificio preesistente;

c) risulti rispettata la confrontanza così come indicato al punto d) del precedente articolo;

d) la S.U.L. integrativa non sia superiore a 25 mq.;

e) l'avancorpo sia realizzato ad una delle estremità del fronte del fabbricato in proprietà; solo nel caso di fronti di lunghezza superiore a ml. 18 sarà possibile realizzare l'avancorpo anche in posizione centrale in modo che la facciata ultimata risponda a criteri di simmetria;

- nel traslare i solai senza incremento del numero dei piani fuori terra ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza netta minima dei locali abitabili;

- nella possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio;

- nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ivi compresi balconi sui fronti non prospettanti con spazi pubblici;

- nella possibilità di traslazione dei solai, anche con aumento della superficie utile;

- nella possibilità di sostituzione di porzione di edifici degradati e non recuperabili senza incrementi di volume, e fatte salve le prescrizioni di P.R.G. di allineamento di sagoma o di conservazione di facciate.

12.2.7 **RU** Ristrutturazione urbanistica riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

12.2.8 **NI** Nuovo impianto:

NI Nuovo impianto : quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali :

a.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera a.6);

a.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

a.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

a.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

a.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

a.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

a.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di im-

pianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione, salvo il caso della ricostruzione fotografica normata al precedente comma 12.2.6.1 h).

12.2.8.1 **C Completamento:** riguarda gli interventi volti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, per cui il Piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

12.2.8.2 **CA Ampliamento:** riguarda le nuove opere funzionalmente connesse con impianti e insediamenti esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione della presente variante del P.R.G., sempre che l'ampliamento, in ogni caso rientrante nei parametri urbanistico-edilizi recati dalle presenti norme per l'area interessata, non ecceda il 50% della superficie utile lorda complessiva delle preesistenze.

12.3. **ALTRI TIPI DI INTERVENTO**

12.3.1 **Frazionamento**

Ai fini delle presenti N.d.A. si intende per frazionamento la suddivisione di un'area in lotti.

Nel frazionamento di aree su cui insistono edifici e/o costituenti pertinenza di edifici e/o asservite ad edifici in atti pubblici, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite ai preesistenti edifici, i valori parametrici assegnati al rapporto di copertura, alla densità edilizia e di utilizzazione fondiaria e territoriale, come se fossero aree libere ed edificabili.

Non è comunque ammesso il frazionamento a scopo edificatorio di aree non urbanizzate.

L'esistenza delle condizioni di cui ai precedenti commi deve essere documentata nelle richieste di Permesso per Costruire per interventi su aree risultanti da frazionamenti successivi alla adozione delle presenti norme.

La documentazione deve essere riferita anche agli immobili interessati al frazionamento e non oggetto di intervento.

Ove non sussistano le condizioni predette il Permesso per Costruire non può essere rilasciato fino all'esibizione di atti di frazionamento, che consentano il rispetto di tutti gli indici, parametri e prescrizioni del P.R.G. nonché delle presenti Norme di Attuazione.

12.3.2 **Modifiche di destinazione d'uso**

La modifica di destinazione degli immobili consiste:

nell'adibire immobili e unità immobiliari ad usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o del Permesso per Costruire;

nell'adibire immobili ed unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme ad usi diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

La coerenza tra la destinazione d'uso dell'edificio ed il classamento catastale di cui alla lettera b) va accertata nell'autorizzazione all'abitabilità od usabilità dell'edificio.

12.3.3 **Edifici esistenti ricadenti nella fasce di rispetto**

*Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione **senza aumenti volumetrici**, oltrechè interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

*Sugli edifici **rurali ad uso residenziale**, ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, e relative agli impianti tecnologici, salvo quanto disposto al precedente comma sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente o, per edifici non valutabili in termini di volume, del 20% della superficie coperta, alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.*

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua, e relative agli impianti tecnologici, non sono ammessi aumenti del volume esistente o, per edifici non valutabili in termini di volume, della superficie coperta, alla data di adozione delle presenti norme; sugli stessi edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e risanamento conservativo.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle destinazioni di zona e ai tipi di intervento e alle classificazioni geologiche dell'area di appartenenza individuata dalla Carta di Sintesi Geologica.

Sono fatti salvi provvedimenti di leggi statali o regionali più restrittivi.

12.3.4 **Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le classi di destinazione dell'area.**

Negli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono le attività in essi svolte sono definite dal P.R.G. compatibili. Per attività compatibili sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:*
- allacciamento ai pubblici servizi;*
 - sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;*
 - ordinaria e straordinaria manutenzione;*
 - restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti;*
 - realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito di installazione di impianti tecnologici necessari alle esigenze abitative;*

- ampliamenti e sopraelevazioni nei seguenti limiti percentuali (riferiti al volume esistente): - 1) **di 25 mq. di S.U.L. per riconosciuti**

adeguamenti igienico-sanitari

gli eventuali ampliamenti ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di impianto.

b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive ricadenti in zona agricola:

- interventi di restauro, risanamento conservativo ristrutturazione ed ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio **con un massimo di 50 mq.**, semprechè la superficie coperta non ecceda il 40% dell'area di proprietà;

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed i seguenti:

c) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in area R1 e R2:

- interventi di cui alle lettere a) **riferiti alla sola parte residenziale**, e b) del precedente comma, riferiti alla prevalente destinazione d'uso (**non residenziale**) dell'edificio, impianto o attrezzature; per impianti edifici ed attrezzature a destinazione in atto di servizio dell'attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 30% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme;

d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità ed accessibilità sempre che in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria;

e) su edifici o porzioni di edifici destinati ad attività commerciali:

- interventi di restauro, risanamento conservativo e ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente **per la quale l'ampliamento ammesso non potrà superare i 25 mq. di S.U.L. per riconosciuti adeguamenti igienico-sanitari**, e comunque per la quantità di superficie necessaria a raggiungere la superficie di vendita minima stabilita per la zona e per il settore merceologico dal piano formato a norma della **L.R. 28/99 e s.m.i.**

In ogni caso gli impianti produttivi agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il seguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n° 56/77

Esclusivamente sugli edifici esistenti **individuati dal P.R.G. con la sigla G** destinati ad attività artigianali in aree a destinazione residenziale **per una sola volta** fino alla loro rilocalizzazione a norma del precedente comma, sono ammessi interventi di adeguamento funzionale e di ampliamento della SUL per non più di mq. 250 nel rispetto di R.C. complessivo pari al 40%.

Per gli edifici artigianali è ammessa la conversione d'uso verso attività terziarie anche con interventi di ristrutturazione interna **purchè siano rispettati i parametri stabiliti dalla L.R. 28/99 e s.m.i.** .

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum e possono essere eseguiti anche per parti.

12.3.5

Edifici per autorimessa

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 3,00 se individuali, o secondo le norme di Legge se collettiv;*
- b) interrate totalmente o parzialmente: le superfici di cui sopra sono aumentate in complesso di mq. 10 al lordo delle corsie di manovra.*

L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

Per costruzioni in continuità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

La costruzione di autorimesse non asservite ad edifici esistenti è ammessa nei seguenti casi:

- c) in aree destinate ad insediamenti residenziali, produttivi e terziari **fatta eccezione per le aree R1 e R2 per le quali si rimanda agli artt. 14.2.1.11 – 14.3.4***

Le costruzioni non potranno eccedere i seguenti limiti:

U.F.: max mq. 0,50/mq. S.F.

R.C.: max 50% (al lordo delle rampe di accesso)

Gli edifici dovranno avere decoro proprio di edifici civili urbani.

- d) in aree destinate a servizi ed infrastrutture*

le costruzioni dovranno risultare interrate ed i lastrici di copertura dovranno essere adeguatamente sistemati per consentire la destinazione funzionale prevista dal P.R.G. Le rampe di accesso non potranno occupare più del 20% dell'area di intervento.

12.3.6

Verande

E' ammessa l'esecuzione di manufatti di tamponamento provvisorio di balconi e terrazze unicamente in edifici non compresi nell'area di tipo R1 e R2 e di Centro Storico, ed alle seguenti condizioni:

- a) il tamponamento avvenga con pannelli trasparenti ed amovibili, aventi caratteristiche di serramento, in alluminio o ferro purchè tinteggiati con colore consono alla costruzione;*
- b) non risultino incluse nel tamponamento bocche di immissione delle immondizie nei condotti di trasporto e finestre per l'aerazione di locali ad uso indipendente da quello delle verande e/o non da essa direttamente accessibili;*
- c) in edifici superiori a 2 p.f.t. non venga alterata la sagoma dell'edificio determinata dai solai permanenti esistenti;*
- d) non interessino fronti degli edifici direttamente prospettanti su spazi pubblici;*
- e) la superficie di pavimento chiudibile non può essere superiore a mq. 7,50;*
- f) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento del locale stesso; la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non deve essere inferiore a 1/6 della*

somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che si aprono su di essa; qualora siano presenti all'interno della veranda tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda deve essere resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro situata nella parte superiore (per metano) o inferiore (per GPL) ed avente una superficie non inferiore ad 1/30 della superficie della veranda, con un minimo di mq. 0,20;

g) le cucine, i locali con posto cottura ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;

h) non siano installati nella veranda corpi o apparecchi riscaldanti, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucina e altre apparecchiature ed arredi che mutino le caratteristiche di volume tecnico accessorio al servizio dell'unità immobiliare.

Nel caso di edifici plurifamiliari l'installazione è ammessa sulla base di progetto tipo, approvato dai condomini, cui sono da uniformare le singole realizzazioni. La realizzazione di verande può essere prevista negli edifici esistenti e nei progetti di nuovi edifici.

12.4. *PRINCIPALI CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO*

12.4.1 residenziali: comprendono gli usi abitativi e gli usi e le attrezzature accessorie (autorimesse private afferenti, spazi condominiali ed eventuali servizi connessi, e simili) e si possono distinguere in:

r1 residenze ordinarie

r2 residenze economico popolari

r3 residenze speciali (collettive, temporanee, ecc.)

12.4.2 produttive: comprendono le attività di produzione artigianali-industriali ed eventualmente estrattive, con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato e servizi aziendali, ecc.) e si possono distinguere in:

p1 attività di piccola dimensione (meno di 300 mq. di superficie utile e meno di 10 addetti) compatibili con il contesto residenziale in quanto non moleste né inquinanti, inclusi uffici connessi **che non superino il 50% della superficie utile totale** e residenza del titolare e/o del custode **nella misura massima ammessa di 150 mq. di S.U.L. purchè compresa nel volume dell'edificio produttivo**

p2 altre attività artigianali-industriali, inclusi uffici connessi che non superino il 50% della superficie utile totale e residenza del titolare o del custode che non superi i 150 mq. di superficie utile **purchè compresa nel volume dell'edificio produttivo**.

p3 impianti tecnologici speciali, pubblici e privati

12.4.3 terziarie: comprendono le attività terziarie, con i servizi ad esse strettamente afferenti (parcheggi e spazi pedonali, ecc.) e si possono distinguere in:

t1

. commercio al dettaglio *così distinto* :

- a) *esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita*
- b) *medie strutture di vendita alimentari e miste di superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 250 mq.*
- c) *medie strutture di vendita extra alimentari di superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 400 mq.*
- d) *artigianato di servizio, attività professionali e ausiliarie del commercio, credito e assicurazioni e pubblici esercizi, compatibili e coerenti con il tessuto residenziale (fino a 300 mq.)*

t2

. commercio al dettaglio *così distinto* :

- a) *esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita*
- b) *medie strutture di vendita alimentari, miste ed extra alimentari comprese tra 151 mq. e 1500 mq. di superficie di vendita*
- c) *medi centri commerciali fino a 1500 mq. di superficie di vendita*
- d) *commercio all'ingrosso, attrezzature di stoccaggio e attività affini*

t3 *attività d'ufficio (di superficie superiore a 300 mq.), sociali, culturali e varie, non comprese nelle classi precedenti*

t4 *attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo*

t5 *attività e attrezzature per la ricettività*

t6 *stazioni di servizio e attrezzature per il trasporto o di supporto alla viabilità*

12.4.4

agricole: si possono distinguere in:

a1 *attività agricole e residenziali connesse, nelle quali sono da ricomprendere esclusivamente, oltre alle residenze degli imprenditori agricoli e degli addetti alla conduzione di fondi, le attrezzature e le infrastrutture con esse integrate e compatibili a norma del Regolamento Igienico edilizio, per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti dei fondi interessati, il deposito degli attrezzi e strumenti di lavoro e il ricovero degli animali.*

a2 *attività ed attrezzature tecniche non compatibili con la residenza rurale, quali stalle di oltre 20 capi, silos e impianti zootecnici vari, magazzini aziendali e interaziendali di conservazione e trasformazione di grande dimensione, caseifici e cantine sociali, depositi e officine consortili di macchine agricole*

a3 *attività e attrezzature agro-turistiche*

a4 *Aree di tutela ambientale*

Sono le aree generalmente contigue agli abitati costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, anche ai fini della tutela degli abitati dall'inquinamento.

a5 Nell'area ex cava di calce in zona fornaci, pur rimanendo valida la destinazione d'uso dettata dal P.R.G.C., è ammessa la posa di box prefabbricati insonorizzati atti all'espletamento della pratica sportiva di tiro con armi da fuoco.

Tali box saranno ad esclusivo uso della pratica suddetta e l'autorizzazione alla posa degli stessi è strettamente legata alla pratica stessa; al cessare dell'esercizio di tale sport i box dovranno essere rimossi e ripristinata la situazione originaria.

I box dovranno avere caratteristiche di precarietà e pertanto non potranno prevedere opere consistenti di modifica del suolo né del sito.

12.4.5 servizi: comprendono i servizi e le attività d'interesse pubblico e si possono distinguere in:

s1 servizi per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo

s2 servizi d'interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi)

s3 spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

s4 parcheggi

s5 servizi e spazi pubblici funzionali agli insediamenti produttivi

s6 servizi e spazi pubblici funzionali agli insediamenti commerciali-direzionali

f1 servizi pubblici per l'istruzione secondaria superiore

f2 servizi pubblici socio-sanitari e ospedalieri

f3 parchi e impianti sportivi d'interesse intercomunale

f4 altri servizi pubblici e privati d'interesse generale.

12.4.6 Il P.R.G.C. individua inoltre con apposita grafia le aree destinate alla circolazione, e quelle in edificabili per:

- la salvaguardia del pregio paesistico o naturalistico o storico-ambientale;
- la pubblica incolumità, in relazione alle caratteristiche negative dei terreni e agli incombenti e potenziali pericoli;
- il rispetto alla viabilità, ai cimiteri, ai canali, fiumi e torrenti.

Sono inoltre individuati, sempre con apposita grafia e con riferimento alle norme che seguono, particolari ambiti da sottoporre a speciale disciplina.

Ai fini dell'applicazione del Titolo IV della legge 5-8-1978 n. 457 le Zone di recupero di cui all'art. 27 della stessa legge s'intendono coincidenti con le aree di recupero **R1** sopradette.

CAPO III PRESCRIZIONI OPERATIVE

Art. 13 Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

13.1 Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli elaborati costituenti il P.R.G.

13.2 Ai fini della determinazione delle quantità di intervento ammissibili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

A) interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria;

a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento; nel calcolo della capacità edificatoria sono da comprendere le superfici destinate a viabilità, all'arredo urbano e parcheggi locali, e cedute gratuitamente al Comune; tale capacità edificatoria aggiuntiva non potrà comunque essere superiore al 30% della capacità edificatoria afferente alla superficie fondiaria netta e la dismissione è disciplinata da convenzione a norma dell'art. 49, 5° comma della LRL. 56/77;

a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale delimitata per la formazione di S.U.E. Gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico. Ove non vengano stabiliti gli indici territoriali, si applicano gli indici fondiari alla superficie fondiaria individuata dal P.R.G.

La realizzazione di fabbricati ad uso accessorio e di pertinenza delle abitazioni, è consentita in ogni lotto nel rispetto degli indici di copertura fissati e comunque per R.C. non superiore al 30% in complesso.

B) Interventi di sostituzione edilizia in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale e terziaria e in aree per impianti produttivi esistenti e confermati: la quantità di superficie utile o di volume edificabile è data da prodotto dei rispettivi indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

C) Intervento di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera E) fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme: gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

D) Interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione nelle aree di recupero urbanistico ed edilizio: sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

E) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree a destinazione produttiva di riordino o di nuovo impianto:

- la quantità di superficie utile edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria.

F) *Interventi in aree destinate ad attività agricole:*

- le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.

G) *Interventi su edifici in aree improprie:*

- fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

13.2.1 *L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione; salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.*

13.2.2 *Gli interventi disciplinati unicamente da parametri edilizi, sono ammessi una-tantum anche se eseguiti per fasi.*

13.4. *La capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori è la quantità di popolazione o di addetti al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso.*

13.4.1 *- per le aree destinate ad uso residenziale*

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile, in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) Interventi di nuova costruzione:

edifici residenziali 180 mc/ab.

13.4.2 *- per le aree destinate ad usi produttivi*

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si assume che ad ogni addetto corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile, con la sola esclusione della quota parte di costruzione riservata ai servizi sociali:

b) destinazione produttiva artigianale (fino a 15 addetti)

b1 - manifatturiera in genere mq. 80/add.

b2 - altri settori e rami mq. 70/add.

c) destinazione produttiva industriale (oltre 15 addetti)

c1 - manifattura in genere mq. 50/add.

c2 - altri settori e rami mq. 50/add.

Art. 14 Individuazione e classificazione delle aree ai fini della disciplina d'uso e modalità di intervento proprie delle aree normative

14.1. *Il P.R.G.C. riconosce le seguenti classi di aree, distintamente individuate nelle cartografie alle varie scale:*

14.2. **R** prevalentemente residenziali

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

14.2.1 **R1** di recupero, ulteriormente distinte in **R1.1** ed **R1.2** in ragione degli usi ammessi

14.2.1.1 **Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente – Aree R1 -**

Le aree R1 sono di tipo prevalentemente residenziale ed il P.R.G.C. le destina essenzialmente al recupero del patrimonio esistente; esse vengono distinte in R1.1 e R1.2 in quanto le prime propriamente residenziali e le seconde come accessorie.

Per quanto concerne gli elementi di interesse architettonico ed ambientale individuati dal P.R.G.I., indipendentemente dalla classe di appartenenza, è titolo prescrittivo il loro recupero e restauro secondo gli indirizzi di cui all'art. 17.1.5 e le modalità più esplicitamente riportate nel seguente comma 14.2.1.8.

Sugli edifici esistenti nelle aree R1.1, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di tipo a

Per i soli edifici in area R1.2 sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo b. In caso di difformità di prescrizioni fra cartografia di progetto e norma attuativa si applicano le disposizioni più restrittive.

14.2.1.2 *All'interno della perimetrazione del centro storico è fatto divieto:*

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.)*
- di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale;*
- di sostituire le coperture in cotto e riconducibili alla tradizione locale, con materiali di diverse caratteristiche;*

Nelle presenti aree non sono ammessi, in nessun caso, gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 pur nel loro carattere di temporaneità.

In tale ambito è obbiettivo del Piano conservare i caratteri sia formali che morfologici con particolare attenzione alle tipologie edilizie, ai materiali, all'impianto stesso degli edifici, salvaguardandone in modo rigoroso le caratteristiche originarie, sia dal punto di vista estetico (materiali, scelte compositive, elementi decorativi, ecc.) che strutturale (mantenimento di archi, volte, colonnati, ecc.)

*Nell'ambito delle aree **R1** comprese nella perimetrazione del centro storico sono esclusivamente ammessi gli interventi indicati nelle tavole 3.3.a e 3.3.b, **con particolare riferimento a quanto stabilito all'art. 17** in osservanza degli obbiettivi di salvaguardia del patrimonio storico che il P.R.G. persegue.*

14.2.1.3 *Gli interventi di tipo **RR**, **RS**, **Rea** sono consentiti, anche in assenza di Piano esecutivo, a condizione che si attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e*

leggibilità' delle strutture originarie, eventualmente necessari ai fini del miglioramento igienico-ambientale e dell'accessibilità' pedonale, nonché' della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari.

- 14.2.1.4 *Negli interventi di ristrutturazione di tipo **a (Rea)**, per le parti definite in cartografia come propriamente residenziali (**R1.1**), e' consentito il recupero ad usi abitativi di sottotetti, loggiati, porticati a parti rustiche, al fine di migliorare la fruibilità' delle unità' abitative esistenti e a condizione che in tal modo non si alteri il numero delle unità' abitative stesse.*
Rimangono fisse le prescrizioni di salvaguardia ambientale riportate in cartografia alle tavole 3.3.a e 3.3.b.
- 14.2.1.5 *Analogamente, negli interventi di ristrutturazione di tipo **a (Rea)** per le parti definite in cartografia come accessorie (**R1.2**) e' consentito il recupero di parti rustiche al fine di realizzare servizi e attrezzature accessorie alla residenza, quali depositi, locali connessi, autorimesse private.*
- 14.2.1.6 ***Gli interventi di cui alla lettera c) e d) dell'art. 56/77 e s.m.i. non sono ammessi nelle aree R1, sono invece ammessi quelli relativi alla lettera e) di cui all'articolo suddetto anche con denuncia di inizio attività.***
- 14.2.1.7 *Il P.R.G. richiede altresì la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.*
- 14.2.1.8 *Si applicano le seguenti prescrizioni operative:*
a) le facciate degli edifici devono essere finite con intonaco di calce e cemento a frattazzo lungo o con muratura facciavista in pietra naturale; è escluso ogni tipo di rivestimento.
*Le zoccolature, se previste, debbono essere in pietra, in lastre di altezza non superiore a m. **0,80**, esclusivamente di Luserna o Barge.*
b) fino all'emanazione di specifiche ordinanze del Sindaco, nella tinteggiatura esterna devono essere impiegate le tonalità cromatiche originarie.
A tale scopo gli interessati devono documentare la preesistenza come risulta da opportuni assaggi sugli intonaci, e promuovere l'accertamento da parte dell'Ufficio tecnico comunale.
Nella tinteggiatura di edifici esistenti devono essere registrati gli elementi decorativi originari, con particolare riferimento agli elementi architettonici immaginari e figurativi della pietra, quali lesene, portali, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spigoli e simili.
Su edifici da tinteggiare per la prima volta, la tinteggiatura sarà a colori chiari o secondo tonalità ocra e terra.
Sono ammessi colori pastello o colori forti se autorizzati dal Comune in quanto necessari al recupero di particolarità ambientali.
E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici; negli edifici appartenenti a più proprietari la tinta delle facciate, cornici e fasce deve seguire un partito architettonico e decorativo unitario e non le singole proprietà, a meno che la partitura per proprietà non costituisca elemento decorativo originale del luogo.

c) i serramenti devono essere in legno, ad ante o a scorrere, in colore naturale o scurito o tinteggiato nei colori grigio, marrone o verde della tonalità propria delle antiche consuetudini, fatte salve le diverse prescrizioni che di volta in volta l'Ufficio Comunale richiederà.

Sono altresì ammessi, per particolari situazioni di esposizione alle intemperie, infissi in alluminio o ferro purchè tinteggiati nei colori indicati per il legno.

Le ante, se ad altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 3,50, devono obbligatoriamente essere del tipo a scorrere; in assenza di marciapiede questa altezza è aumentata a m. 4,50.

Sono escluse tapparelle di qualunque tipo, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo.

E' ammessa la protezione di sicurezza delle finestre al 1° e 2° p.f.t. con inferriate fisse a disegno semplice (quadrotto o bacchette).

Dette inferriate possono aggettare di m. 0,20 dal piano della facciata se ad imposta superiore a m. 2,20 dal piano marciapiede.

I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi oltre che in legno, potranno essere in ferro e/o alluminio del tono canna di fucile o testa di moro.

d) le coperture devono avere geometria semplice e di norma:

- per i tipi edilizi in linea o a schiera copertura a doppia falda orientata nella direzione della maggior lunghezza dei corpi di fabbrica;
- per i tipi edilizi a corte, con maniche interne, o a cascina corte, come per il tipo precedente, con timpani di facciata;

Il manto di copertura dovrà essere **di norma** in coppi piemontesi in cotto.

E' ammesso l'inserimento nella copertura di serramenti con essa complanari; la realizzazione di abbaini alla piemontese è consentita per superfici di serramento non superiori a 0,75 mq., e, sullo stesso edificio, per non più di uno ogni 5 metri di sviluppo del fronte.

Sono vietate le mansarde alla francese o gli arretramenti quando impediscano la leggibilità della sagoma, a volume semplice, dell'edificio; gli eventuali stenditoi situati alla sommità degli edifici debbono essere coperti da altana.

I cornicioni devono essere realizzati con elementi sagomati e intonacati, con sporgenza minima di m. 0,50; ove non si dia luogo a cornicione è richiesto l'aggetto delle coperture con passafuori a vista ed eventuali pantalere, non ammettendosi solette piane o inclinate.

I canali di gronda o i pluviali, se in vista, devono essere in lamiera di rame; sono ammessi i materiali sintetici purchè abbiano gli stessi requisiti estetici di quelli anzidetti.

I pluviali all'imbocco devono essere in nicchia od incassati per un'altezza almeno pari a m. 2,00; per gli interventi di recupero è ammesso il gambale in ghisa;

e) le finestre e le portafinestre devono avere le dimensioni tipiche dei luoghi.

I davanzali, le soglie e le eventuali spallette e capitelli saranno in pietra.

Le finestrature e accessi superiori a mq. 0,50 visibili da spazi pubblici devono avere forma verticale allungata e dimensione non in dissonanza con quelle adottate in altre finestrature preesistenti dell'edificio o di edifici circostanti.

Il rapporto tra il lato maggiore verticale delle finestre ed il lato minore orizzontale non potrà essere inferiore a 1,3; sono comunque vietate finestrature a nastro o zoppe.

f) i balconi, **ove** ritenuti ammissibili dalla C.I.E., dovranno essere preferibilmente realizzati in pietra od in legno su mensole in pietra **la loro dimensione dovrà**

risultare conforme alle caratteristiche ricorrenti in zona limitandone l'estensione in lunghezza allo stretto necessario all'apertura degli eventuali oscuramenti, l'aggetto non potrà superare ml. 1,10.

Il parapetto dovrà essere a giorno, in elementi di legno o in ferro a disegno semplice; non è ammessa la realizzazione di balconi posti a copertura dei caratteristici loggiati ad arco canavesano anche se non individuati dalla cartografia di Piano;

- g) *l'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate, portici e loggiati dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali, da valorizzare con opportuni accorgimenti compositivi (materiali, rientranze, ecc.) e un arretramento di almeno 6 cm. dal filo della facciata;*

- g1) *i loggiati ed i porticati, con eccezione di quelli costituenti aggiunte o rifacimenti recenti o comunque privi di valore artistico e ambientale dovranno essere attentamente salvaguardate, in particolar modo quelli che il P.R.G.C. individua nelle tavole grafiche; la loro eventuale chiusura, purchè ammessa, dovrà essere costituita da un parapetto di altezza massima di ml. 1,00 arretrata di almeno 6 cm. rispetto al filo esterno della facciata; per la parte sovrastante la chiusura sarà costituita da invetriate, anche apribili, poste sul filo interno della muratura. Non è ammissibile la realizzazione di avancorpi che possano chiudere e/o interferire in qualche modo con i loggiati stessi che devono essere sempre individuabili e messi in risalto rispetto alla facciata.*

- h) *impianti tecnici di rete: le opere di allacciamento e distribuzione delle reti di rifornimento idrico, energetico e di telecomunicazioni, interessanti le facciate prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere eseguite in condotte incassate nella muratura o entro strutture di mascheramento, per quanto consentito dalla normativa tecnica di settore.*

- i) *le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassettone luminoso anche se di dimensioni modeste; saranno ammesse esclusivamente le tipologie a tabella murale o a bandiera illuminate indirettamente che si ispirino alla tradizione storica del comune sia nella forma che nel loro complesso.*

Il posizionamento delle insegne o scritte pubblicitarie dovrà essere sempre richiesto alla comune e tale richiesta dovrà essere corredata di apposito bozzetto in scala completo di colori e scritte con i caratteri da utilizzare in modo da poterne valutare l'inserimento da parte dell'Ufficio preposto.

- l) *le recinzioni, prospicienti la viabilità pubblica, ove necessario, potranno essere posizionate in allineamento agli edifici limitrofi salvo più precise indicazioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viaria.*

La loro conformazione dovrà essere in sintonia con l'intorno e quindi realizzata con materiali tradizionali e costituita da:

- parte inferiore – muro cieco di non oltre ml. 1,00 di altezza intonacato o rivestito in lastre di pietra locale a correre (h non superiore a cm. 80)

- parte superiore – cancellata a giorno di non oltre 1,50 ml. di altezza costituita da elementi metallici lavorati a disegno semplice e di sezione contenuta nei canoni della tradizione locale; la colorazione dovrà riprendere quanto indicato al punto b) precedente.

Per le eventuali recinzioni poste sui confini tra le proprietà, fermo restando il muro di base, la parte soprastante potrà essere anche costituita da rete metallica plastificata di colore verde.

Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.

- 14.2.1.9 *Nei casi di avvenuta manomissione con precedenti interventi degli elementi di cui al precedente comma, ove gli elementi superstiti risultino del tutto marginali nei confronti dell'insieme formale dell'edificio il Responsabile Tecnico Comunale, sentito il parere della C.I.E., può autorizzare, quale manutenzione straordinaria, la soppressione degli elementi superstiti o la sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche, al fine di ricondurre ad unitarietà compositiva i fronti dei fabbricati e in particolare:*
- il completamento di opere di sostituzione di balconi originariamente di diversa struttura o materiale;*
 - il completamento di rivestimenti;*
 - il completamento di opere di sostituzione di tetti originariamente a diversa struttura e materiale, ove la manomissione avvenuta riguardi più del 80% della superficie proiettata;*
 - il ripristino di tetti che in origine avevano struttura e materiali di diversa natura, ove la manomissione avvenuta sia inferiore all' 80% della superficie proiettata;*
 - la riquadratura di aperture e finestrate superstiti, fino a raggiungere la dimensione ricorrente nella restante parte dell'edificio nel caso in cui la manomissione avvenuta riguardi più del 80% del numero delle aperture e finestrate sullo stesso corpo fermo restando i caratteri dimensionali delle aperture stesse.*
- 14.2.1.10 *In ogni caso, quando le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria riguardino un'intera categoria di opere (balconi o rivestimenti o coperture ecc.) su immobili singoli o in complesso, è comunque fatto obbligo di provvedere alla esecuzione delle opere secondo i criteri e requisiti descritti ai precedenti commi.*
- 14.2.1.11 *E' ammessa altresì :*
- a) la realizzazione di autorimesse, per non più di 30 mq. per abitazione e per una sola volta, al servizio di unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, che ne siano sprovviste e ove gli edifici non siano dotati di fabbricati accessori di congrua dimensione atti alla destinazione di ricovero auto, l'esistenza dei quali prevarrà sulla possibilità di realizzazione ex-novo; l'eventuale richiesta per la realizzazione di un nuovo edificio potrà essere presentata nel caso che il nuovo fabbricato, insieme a quello principale, non superi il R.C. del 40% della superficie in proprietà unitaria e dovrà essere corredata della dimostrazione dell'impossibilità reale di adibire locali esistenti a tale destinazione. Nel caso di ristrutturazioni consistenti che prevedano la risistemazione globale di un immobile l'autorimessa dovrà essere reperita al piano terra dell'edificio oggetto di intervento escludendo in tal modo la possibilità di realizzazione di un nuovo edificio appositamente destinato; riconosciuta la possibilità di realizzare un nuovo edificio per autorimessa detta realizzazione è consentita nei limiti stabiliti dalle norme specifiche sulle autorimesse.*
 - b) la realizzazione di baracche e tettoie per i ricovero di attrezzi necessari alla minuta attività di coltivazione e di mantenimento del verde, per non più di 12 mq. di S.C. per*

ogni unità di suolo di pertinenza degli edifici. Tali manufatti dovranno avere carattere confacente al decoro urbano, copertura in coppi ed altezza al colmo non superiore a ml. 3,00

14.2.1.12 *Le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientali. Negli interventi ammessi le distanze non potranno comunque essere inferiori a ml. 10,00.*

14.3. **R2** da conservare allo stato di fatto
Sono le aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di ristrutturazione urbanistica.
Il Comune nell'ambito di interventi ammessi dal P.R.G.C. che comportino la ristrutturazione di più edifici contemporaneamente, può richiedere la realizzazione, nell'ambito dell'intervento stesso, di opere di urbanizzazione da assoggettare all'uso pubblico mediante convenzionamento.
I progetti di dette opere, sviluppati al livello esecutivo, dovranno essere approvati prima del rilascio del permesso di costruire.

14.3.1 *Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, **gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E..***
Le stesse e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

14.3.2 *E' ammesso il recupero alla destinazione residenziale di fabbricati rurali esistenti non più utili all'attività agricola, semprechè abbiano carattere permanente, non siano stati abusivamente realizzati e gli interventi, nei limiti della ristrutturazione parziale, ne valorizzino l'impianto tipologico.*

14.3.3 *Le aree libere **individuate dal P.R.G.C. con il suffisso LC** sono edificabili per usi residenziali nei seguenti limiti definiti per ciascun sistema insediativo.*

Sistema Insediativo	i.F.	H.	R.C. %
Lessolo	0,6	7.50	33
Calea	0,6	7.50	33
Circondario	0,3	7.50	33

Gli interventi ammessi nell'ambito dei suddetti lotti di completamento (LC..) dovranno uniformarsi alle norme generali che regolano gli interventi delle aree normative proprie, rispettando pertanto le caratteristiche tipologiche specifiche della zona in cui si interviene.

*Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi già destinati ad attività produttive, sono disciplinanti da convenzione a norma dell'arte. 53 della L.R. n° 56/1977, ove comportino opere edilizie eccedenti la ristrutturazione di tipo **a.***

- 14.3.4 *E' ammessa la costruzione di autorimesse, per non più di 30 mq. per abitazione, per una sola volta, al servizio di unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, che ne siano sprovviste e ove gli edifici non siano dotati di fabbricati o parti accessorie (anche inglobate nel fabbricato principale) di congrua dimensione destinabili, anche con limitati interventi edilizi, al ricovero di auto. L'accertata esistenza di detti fabbricati o porzioni accessorie prevarrà sulla possibilità di realizzazione ex-novo. L'eventuale fabbricato ammesso dovrà essere realizzato a norma dell'art. 12.3.5. semprechè il rapporto complessivo di copertura sul lotto non superi il 40% al lordo degli edifici esistenti. Nell'area normativa R2.24, individuata dal P.R.G. con la sigla G, è in atto un'attività di tipo vivaistico non in contrasto con la destinazione d'uso residenziale. Esclusivamente per tale area e per una sola volta, è ammessa la realizzazione di un edificio per il ricovero degli attrezzi e macchinari dell'attività pari a 250 mq. Tale edificio dovrà conformarsi alle caratteristiche degli edifici circostanti traendone spunto per l'individuazione dei materiali e delle caratteristiche infatti gli stessi dovranno ricondursi all'intonaco rustico per le facciate, al manto di tegole curve in cotto per la copertura che dovrà altresì avere pendenza non inferiore al 30% con un'altezza massima misurata al colmo non superiore a ml. 7,50. Gli infissi potranno essere di tipo metallico non anodizzato ma verniciato di color grigio acciaio forgiato.*
- 14.3.5 *Nel caso di frazionamento si richiama il disposto al comma 3.1 dell'art. 12.*
- 14.3.6 ***Norme generali per gli interventi di conservazione allo stato di fatto – Aree R2 -** Sugli edifici per i quali è prescritta la conservazione dello stato di fatto nelle aree R2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria(MO), straordinaria(MS), restauro (RR), risanamento conservativo (RS), ristrutturazione di tipo **a e b (Rea – Reb)**, ampliamenti (CA), per una superficie utile lorda non superiore 25 mq. nell'ambito di ogni cellula edilizia, per una sola volta **per adeguamenti igienici.***
- 14.3.6.2 *Per gli edifici a destinazione residenziale in atto o per quelli in contrasto con la destinazione d'uso dell'area, sono altresì ammesse modifiche planimetriche e distributive interne, per il migliore utilizzo delle superfici utili esistenti.*
- 14.3.6.3 *Sono altresì ammessi sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite:*
- allacciamento ai pubblici servizi;
 - sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
 - ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti;
 - realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito di installazione di impianti tecnologici necessari alle esigenze abitative;
- 14.3.6.4 *I fabbricati rurali esistenti accessori alle attività agricole per i quali è prescritto l'intervento di conservazione possono essere adibiti ad usi accessori alla residenza, quali magazzino ed autorimessa, con opere edilizie riconducibili alla manutenzione straordinaria. Di tali fabbricati è altresì ammessa, previo conseguimento del*

Permesso di Costruire, la sostituzione edilizia con nuove costruzioni di altezza non superiore a m. 4 realizzati con materiali tradizionali e coperture in cotto; sono in ogni caso da rispettare le prescrizioni di P.R.G. relative agli allineamenti ed alla conservazione dei fronti.

- 14.3.6.5** *I fabbricati contigui possono essere acquisiti alla unità funzionale e strutturale dell'edificio principale, con interventi fino alla ristrutturazione di tipo b nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, purchè non vengano a costituire unità immobiliari autonome.*
- 14.3.6.6** *Nell'area normativa **R2.25** a Calea, alla adozione delle presenti norme, risiede un'attività di orificeria perfettamente compatibile con la destinazione d'uso residenziale.*
Esclusivamente per tale area e per una sola volta, è ammesso un ampliamento della stessa attività e per la sola destinazione produttiva orafa pari a 100 mq. da realizzarsi in coerenza con le prescrizioni di cui all'arte. 15.10.2.
L'ampliamento dovrà essere funzionalmente collegato alla costruzione esistente e con essa raccordato e integrato con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche locali sia per quanto concerne i caratteri edilizi che per i materiali.
- 14.3.6.7** ***Le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a ml. 10,00 come fissato dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, tra pareti finestrate e pareti di edifici anti-stanti.***
Nel caso di edifici antistanti è altresì prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto (Art. 9 c.3 – D.M. 2.04.68 – n. 1444); tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12, fatta salva l'applicazione del concetto di visuale libera.
Tali distanze possono essere ridotte a ml. 5,00 nel caso di confrontanza con bassi fabbricati o fabbricati accessori così come definita all'art. 11.
Le distanze dalle strade sono indicate nelle tabelle sinottiche di riferimento all'arg a allegate alle presenti N.d.A.
- 14.3.6.8** ***Le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:***
- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00 eventualmente rivestito con zoccolatura in lastre di pietra a correre (H non superiore a cm. 80);
- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi verticali metallici a disegno semplice.
Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, fermo restando il muro di base, la parte soprastante potrà essere anche costituita da rete metallica plastificata di colore verde.
Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.
Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.

- 14.4. **R3** suscettibili di incremento, ulteriormente distinte in **R3.1** **R3.2** **R3.3** in ragione della densità prescritta;
- 14.4.1 **Norme generali per gli interventi di nuova costruzione – Aree R3 -**
Sono consentiti tutti gli interventi, conformemente alle prescrizioni delle schede di P.R.G.I. allegate alle presenti N.d.A.
Questa classificazione comprende le aree pressoché inedificate, dove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni definite dalla presente Variante e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E..
Il P.R.G.I. precisa le aree la cui trasformazione è subordinata alla formazione di S.U.E.
Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente capoverso, nelle aree delimitate non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
Negli interventi di nuova costruzione si dovrà fare particolare riferimento ai dettami sulle distanze, nonché alle prescrizioni particolari che il P.R.G.C. fissa per quelle aree che rientrino nel limite di interesse ambientale di cui all'art. 17.
- 14.4.2 *L'area **R3.1.1**, all'entrata in vigore della presente variante, viene vincolata, per quanto riguarda l'ottenimento del permesso di costruire, circa la volumetria residua, a convenzionamento, legato alla realizzazione dell'area di parcheggio P14 prevista dal P.R.G.C.*
- 14.4.3 *Nell'area **R3.2.16** individuata a Calea, l'applicazione dell'indice edificatorio può essere estesa alla totalità dell'area individuata dal P.R.G.C. , ma l'edificazione potrà avvenire esclusivamente nel rispetto di una distanza pari a 50 m. dal fabbricato industriale esistente nell'area produttiva attigua. Tale distanza costituisce una fascia di rispetto inedificabile a tutela del rischio acustico conseguente alle destinazioni d'uso contrastanti delle due aree attigue.*
In ogni caso, ai fini del rilascio del titolo abitativo all'edificazione, è richiesta la valutazione del clima acustico ai sensi dell'art. 11 della L.R. 52/2000.
- 14.4.4 *Sulle aree residenziali di nuovo impianto (R.3) che ammettono la costruzione di più di due edifici è richiesto, in ogni caso, il reperimento delle quote di verde e parcheggio da prevedersi ai sensi di legge, all'interno dell'ambito di trasformazione.*
- 14.4.5 ***Le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a ml. 10,00 come fissato dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.***
Nel caso di edifici antistanti è altresì prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto (Art. 9 c.3 – D.M. 2.04.68 – n. 1444); tale norma si applica

anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12, fatta salva l'applicazione del concetto di visuale libera di cui all'art.11 comma ao.

Tali distanze possono essere ridotte a ml. 5,00 nel caso di confrontanza con bassi fabbricati o fabbricati accessori così come definita all'art. 11.

Le distanze dalle strade sono indicate nelle tabelle sinottiche di riferimento all'area allegata alle presenti N.d.A.

14.4.6

Le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00 eventualmente rivestito con zoccolatura in lastre di pietra a correre (H non superiore a cm. 80);

- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi verticali metallici a disegno semplice.

Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, fermo restando il muro di base, la parte soprastante potrà essere anche costituita da rete metallica plastificata di colore verde.

Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.

14.4.7

Nelle aree residenziali R3 è ammessa la realizzazione una tantum di autorimesse per non più di 30 mq. per abitazione, al servizio dell'unità immobiliare.

Ulteriori richieste per la stessa destinazione sono assentite purchè il R.C., unitamente al fabbricato principale e a quello concesso una tantum, non superi l'indice riportato sulle tabelle allegata alle presenti Norme per l'area in esame.

Nel caso di autorimesse non asservite a insediamenti residenziali le costruzioni non potranno eccedere i limiti seguenti:

U.F. max : 0,5/mq. S.F.

R.C. max : quello stabilito nelle tabelle sinottiche di zona

Le costruzioni dovranno avere decoro proprio degli edifici civili urbani.

14.5.

P per insediamenti produttivi

14.5.1

P.1 da riordinare o conservare allo stato di fatto

Le aree P1 sono le aree a destinazione produttiva esistenti ed il P.R.G.I. le destina essenzialmente al recupero e riordino del patrimonio esistente a vocazione prevalentemente artigianale-commerciale.

Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E..

Sono ammesse le attività di tipo p1.

E' inoltre consentito l'insediamento o l'ampliamento di attività di tipo t1 e t2 con residenze nei limiti e secondo le prescrizioni di cui al Piano Commerciale approvato e all'art. 12.4.3 delle presenti N.d.A.

Sugli edifici esistenti, per le destinazioni ammesse, sono consentiti interventi di restauro (RS), ristrutturazione (Rea e Reb) e ampliamento (CA) in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, per una sola volta e per una consistenza dell' ampliamento in ogni caso non superiore a 150 mq.

In dette aree è consentita la realizzazione di **una** unità residenziale strettamente connesse con l'attività, **con l'attività strutturalmente e funzionalmente collegata (compresa nello stesso edificio).**

La realizzazione dell'unità residenziale è esclusivamente ammessa nei casi in cui la preesistenza produttiva, alla data di approvazione della presente variante, non ne sia provvista; non sono ammesse pertanto realizzazioni residenziali per unità sprovviste derivanti da frazionamento.

L'unità residenziale ammissibile non potrà comunque avere S.U.L. superiore a 150 mq. in ogni singolo intervento e potrà essere ammessa per superfici produttive non inferiori a 1000 mq.

Interventi di maggior incidenza, completamenti (C), ristrutturazioni urbanistiche (RU), sono consentiti esclusivamente previa formazione di uno Strumento Urbanistico esecutivo che dovrà rispettare i parametri indicati nelle schede predisposte con la presente variante ed il reperimento delle aree di cui all'art. 21 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- 14.5.1.1** **Le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recenti. Negli interventi ammessi le distanze non potranno comunque essere inferiori a ml. 10,00.**

Tali distanze possono essere ridotte a ml. 5,00 nel caso di confrontanza con bassi fabbricati o fabbricati accessori così come definita all'art. 11.

- 14.5.1.2** **Le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:**
- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;
- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno semplice.

Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, fermo restando il muro di base, la parte soprastante potrà essere anche costituita da rete metallica plastificata. Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.

- 14.5.1.3** **Nelle aree P.1 è ammessa la costruzione una tantum di autorimesse per non più di 30 mq. per unità immobiliare e strettamente al servizio di essa. Ulteriori richieste sono assentite nel rispetto del R.C. indicato nelle tabelle sinottiche allegate alle presenti norme.**

Nella dimostrazione del rispetto di tale parametro dovrà essere compreso il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato concesso una-tantum

14.5.2 P1.1 di nuovo impianto

Le aree P1.1 sono le aree a destinazione produttiva di nuovo impianto che il P.R.G.C. destina prevalentemente a destinazione artigianale-commerciale.

Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E..

Sono ammesse le attività tipo t1 e t2, nel rispetto dei limiti imposti all'art. 12.4.3 e dalle prescrizioni del Piano Commerciale in vigore, con relative residenze connesse in ragione di 150 mq. di S.U.L. una tantum per ogni unità produttiva non inferiore a 1000 mq.

Il frazionamento di immobile non dà diritto a nuovi insediamenti residenziali.

14.5.2.1 Per quanto concerne l'area P1.1.4 le destinazioni d'uso ammesse sono:

- produttive

- p1 attività di piccole dimensione (meno di 300 mq. di superficie utile e meno di 10 addetti) compatibili con il contesto residenziale in quanto non moleste né inquinanti, inclusi gli uffici connessi e residenza del titolare e/o del custode che non superino il 750% della superficie utile

- terziarie

- t2 - commercio al dettaglio (con superficie di vendita superiore a 200 mq.), commercio all'ingrosso, attrezzatura di stoccaggio e attività affini

- t3 attività d'ufficio (di superficie superiore a 300 mq), sociali, culturali e varie, non comprese nelle classi precedenti

14.5.2.2 *Le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a ml. 10,00 come fissato dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.*

Tali distanze possono essere ridotte a ml. 5,00 nel caso di confrontanza con bassi fabbricati o fabbricati accessori così come definita all'art. 11.

Le distanze dalle strade sono indicate nelle tabelle sinottiche di riferimento all'area allegate alle presenti N.d.A.

14.5.2.3 *Le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:*

- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;

- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno semplice.

Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, fermo restando il muro di base, la parte soprastante potrà essere anche costituita da rete metallica plastificata.

Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.

14.5.2.4 *Nelle aree P1.1 la costruzione di autorimesse è ammessa una tantum per non più di 30 mq. per unità immobiliare e strettamente al servizio di essa.*

Richieste ulteriori possono essere assentite nel rispetto del R.C. indicato nelle tabelle sinottiche allegate alle presenti norme.

Nella dimostrazione del rispetto di tale parametro dovrà essere compreso il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato concesso una-tantum

14.5.3 **P2** suscettibili di incremento

Le aree P2 sono le aree a destinazione produttiva individuate dal P.R.G.C. con destinazione prevalentemente artigianale-industriale.

14.5.3.1 Sono ammesse le attività di tipo t2 e t3, **nel rispetto dei limiti imposti all'art. 12.4.3 e dalle prescrizioni del Piano Commerciale in vigore**, nonché le attività di tipo **p2 e p3**.

*E' inoltre consentito l'insediamento o l'ampliamento delle attività sopra indicate **Oltre alla realizzazione di una unità residenziale per ogni intervento edificatorio, purchè non inferiore a 1000 mq. di superficie produttiva.***

La superficie residenziale non potrà superare 150 mq. di S.U.L. e dovrà essere calcolata al lordo delle preesistenze alla data di approvazione della presente variante.

***Non sono ammesse nuove abitazioni in relazione ad unità produttive conseguenti al frazionamento immobiliare.** Ogni intervento deve prevedere il rispetto delle quote minime di servizi stabilite al punto 3) del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77.*

Gli interventi di ampliamento (CA) e completamento (C) come definiti al punto 12.2.8.2 e 12.2.8.1 dell'art. 12 sono ammessi anche in assenza di S.U.E. (ove non prescritto esplicitamente dal P.R.G.), sempre nel rispetto dei parametri di cui alle tabelle di piano purchè siano reperite le quote minime dei servizi così come stabilito dalla LR. 56/77 – art. 21.

Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E..

Nelle aree P2 di Calea gli interventi indicati sono ammissibili unicamente se finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività produttive già insediate.

Gli interventi in progetto sull'area P2.6 sono soggetti alla preventiva valutazione del clima acustico ai sensi della L.R. 52/2000.

14.5.3.2 **Le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a ml. 10,00 come fissato dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.**

Tali distanze possono essere ridotte a ml. 5,00 nel caso di confrontanza con bassi fabbricati o fabbricati accessori così come definita all'art. 11.

Le distanze dalle strade sono indicate nelle tabelle sinottiche di riferimento all'arg a allegate alle presenti N.d.A.

14.5.3.3 **Le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:**

- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;

- *parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno semplice.*

Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, fermo restando il muro di base, la parte soprastante potrà essere anche costituita da rete metallica plastificata.

Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.

14.5.3.4 *Nelle aree P.2 è ammessa la costruzione una tantum di autorimesse per non più di 30 mq. per unità immobiliare e al servizio di essa.*

Ulteriori richieste sono assentite nel rispetto del R.C. indicato nelle tabelle sinottiche allegate alle presenti norme.

Nella dimostrazione del rispetto di tale parametro dovrà essere compreso il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato concesso unatantum

14.6 *T per insediamenti usi terziari*

14.6.1 ***T2** suscettibili di incremento*

*Sono le aree che il P.R.G.C. individua con destinazione terziaria, in cui sono ammesse attività di tipo t4, t5, t6, nei limiti imposti dalle tabelle allegate alle presenti Norme, per l'area specifica **nel rispetto dei limiti imposti all'art. 12.4.3 e dalle prescrizioni del Piano Commerciale in vigore**.*

Nell'ambito di queste aree è pertanto ammesso l'insediamento di attività di tipo:

t4 *attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo*

*In quest'ambito sono comunque ammesse attività di tipo t1 **per il commercio al dettaglio** strettamente connesse con l'attività principale ed esclusivamente limitate al suo completamento nella misura massima del 20% della S.U.L. ammissibile, **strettamente connessa con l'attività e con essa collegata sia strutturalmente che funzionalmente oltre che compresa nello stesso edificio.***

L'unità residenziale dovrà essere calcolata al lordo della preesistente in atto alla data di approvazione della presente variante. Non sono ammesse nuove abitazioni in relazione ad unità scaturite dal frazionamento di altre preesistenti.

La realizzazione dell'unità residenziale è consentita esclusivamente in correlazione agli interventi edificatori purchè non inferiori a 1000 mq. di superficie destinata all'attività.

Non sono ammesse attività di tipo t1 fini a se stesse.

Sono ammesse:

- *residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia e amministrazione, con un massimo di 150 mq. di .S.U.L.*

t5 *attività e attrezzature per la ricettività.*

Sono ammesse: attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva

- *servizi pubblici e privati, attività di tipo t1 in misura non superiore al 5% della S.U.L. ammessa **per commercio al dettaglio strettamente connesso all'attività ricettiva e in area inglobata.***

- *residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia e amministrazione, con un massimo di 150 mq. di S.U.L. **strettamente***

connessa con l'attività e con essa collegata sia strutturalmente che funzionalmente oltre che compresa nello stesso edificio.

L'unità residenziale dovrà essere calcolata al lordo della preesistente in atto alla data di approvazione della presente variante. Non sono ammesse nuove abitazioni in relazione ad unità scaturite dal frazionamento di altre preesistenti.

La realizzazione dell'unità residenziale è consentita esclusivamente in correlazione agli interventi edificatori purchè non inferiori a 1000 mq. di superficie destinata all'attività.

t6 stazioni di servizio e attrezzature per il trasporto o di supporto alla viabilità
Sono ammesse:

- installazioni di impianti ed attrezzature di pertinenza di esercizio e/o di servizio della strada, come previsto dal Codice Stradale e dal suo Regolamento (D.P.R. 496/92)

- installazione di singoli impianti o attrezzature di servizio agli autoveicoli

- residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia e amministrazione dell'impianto con un massimo di 150 mq. di S.U.L., *strettamente connessa con l'attività e con essa collegata sia strutturalmente che funzionalmente oltre che compresa nello stesso edificio.*

L'unità residenziale dovrà essere calcolata al lordo della preesistente in atto alla data di approvazione della presente variante. Non sono ammesse nuove abitazioni in relazione ad unità scaturite dal frazionamento di altre preesistenti.

La realizzazione dell'unità residenziale è consentita esclusivamente in correlazione agli interventi edificatori purchè non inferiori a 1000 mq. di superficie destinata all'attività.

- attività di tipo t1 strettamente connesse all'attività t6 così come previsto dalla L. 5/03/2001 n. 57

14.6.1.1 *Le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a ml. 10,00 come fissato dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, tra pareti finestrate e pareti di edifici anti-stanti. Tali distanze possono essere ridotte a ml. 5,00 nel caso di confrontanza con bassi fabbricati o fabbricati accessori così come definita all'art. 11. Le distanze dalle strade sono indicate nelle tabelle sinottiche di riferimento all'area allegata alle presenti N.d.A.*

14.6.1.2 *Nelle aree T.2 è ammessa la costruzione una tantum di autorimesse per non più di 30 mq. per unità immobiliare e al servizio di essa. Ulteriori richieste sono assentite nel rispetto del R.C. indicato nelle tabelle sinottiche allegata alle presenti norme. Nella dimostrazione del rispetto di tale parametro dovrà essere compreso il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato concesso unatantum*

14.6.2 *Norme generali per gli interventi di nuova costruzione - Aree T*
Sono consentiti gli interventi, di cui alle prescrizioni delle schede di P.R.G.C. allegata alle presenti N.d.A.
Gli interventi di cui alle lettere c), d), dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. non sono ammessi in queste aree mentre quelli di cui alla lettera e) sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E..
Questa classificazione comprende le aree inedificate, dove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni definite dalla presente Variante.

Nelle presenti aree si applicano le seguenti prescrizioni operative:

a) *le facciate degli edifici devono essere finite con intonaco a frattazzo lungo o con muratura di mattoni lavorati a facciavista di tipo a mano o in pietra naturale; è escluso ogni tipo di rivestimento.*

b) *i serramenti saranno preferibilmente in legno, ad ante o a scorrere, in colore naturale o scurito.*

Sono ammessi, infissi in alluminio o ferro purché la finitura superficiale sia consona all'insieme architettonico dell'edificio da realizzare.

c) *le coperture devono avere geometria semplice e di norma a doppia falda orientata nella direzione della maggior lunghezza dei corpi di fabbrica;*

Il manto di copertura potrà essere preferibilmente in coppi piemontesi in cotto, sarà comunque ammesso l'utilizzo di altri materiali purché in sintonia con l'insieme architettonico dell'edificio da realizzare.

E' ammesso l'inserimento nella copertura di serramenti con essa complanari; la realizzazione di abbaini alla piemontese.

Sono vietate le mansarde alla francese o gli arretramenti quando impediscano la leggibilità della sagoma, a volume semplice, dell'edificio.

I canali di gronda o i pluviali, se in vista, devono essere in lamiera di rame.

I davanzali, le soglie e le eventuali spallette e capitelli saranno in pietra.

d) *i balconi, in quanto ritenuti ammissibili dalla C.I.E., dovranno essere preferibilmente realizzati in pietra od in legno su mensole in pietra o in acciaio o con soletta in c.a. di spessore massimo di cm. 12 lavorate in f.v..*

Il parapetto sarà a giorno, in elementi di legno o in ferro a disegno semplice;

e) *le insegne e le scritte pubblicitarie a ridosso dei fabbricati non potranno essere del tipo a cassettoni luminosi anche se di dimensioni modeste; saranno ammesse esclusivamente le tipologie a tabella murale o a bandiera illuminate indirettamente; è ammessa l'installazione di un unico elemento raccoglitore (totem) della pubblicità da porre lungo la viabilità (nei termini e nei limiti imposti dal nuovo codice stradale e dai regolamenti vigenti) illuminato indirettamente.*

f) le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;

- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno semplice.

Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, fermo restando il muro di base, la parte soprastante potrà essere anche costituita da rete metallica plastificata.

Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.

14.7. **A** per attività agricole

14.7.1 **A1** per usi agricoli

Le aree per uso agricolo sono riservate all'attività agricola e non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive **oltre 5 ml. di profondità**, né la formazione di accumuli di materiali o depositi anche a cielo aperto.

Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E..

- 14.7.1.1 In queste aree può essere ammessa con autorizzazione temporanea, la formazione di depositi di materiale connessi con la produzione agro-silvo-pastorale su aree di superficie non **inferiore** a mq. 500, accessibili da strada pubblica e distanti non meno di mt. 200 dalle aree a destinazione extragricola. Nelle stesse aree, **purchè il lotto sia di proprietà unitaria non inferiore a mq. 1000**, è ammessa una tantum la realizzazione di costruzioni adibite ad usi accessori all'attività di coltivazione (deposito di attrezzi e prodotti agricoli, serre, stalle per allevamenti a carattere familiare).
- Tali edifici non potranno essere accorpati e dovranno rispettare le distanze di cui all'articolo 11 comma 2n; la loro destinazione non potrà essere variata nel tempo destinandoli ad usi diversi.**
- Eventuali deroghe saranno ammesse esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77.**
- Ha titolo alla concessione chiunque espliciti attività in agricoltura; il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 1/10 **con un massimo di 30 mq.** e l'altezza delle costruzioni non potrà essere superiore a m. 4,00 **al colmo.**
- Nell'ottica di preservare le componenti di pregio del territorio agricolo comunale sotto il profilo paesaggistico-ambientale, tali costruzioni dovranno essere uniformate ai caratteri tipologici locali con pareti in muratura intonacata o in legno e copertura con struttura lignea a falde inclinate con manto in tegole a canale in cotto.**
- 14.7.1.2 Le costruzioni anzidette dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e le coperture dovranno essere in cotto. L'accesso alle costruzioni dovrà essere arretrato di almeno m. 7,50 dalla viabilità pubblica, fatte salve maggiori distanze definite dalle fasce di rispetto.
- 14.7.1.3 Il Permesso per Costruire è dato previa sottoscrizione di impegno unilaterale del richiedente, da trascrivere nei registri immobiliari, per sé ed aventi causa, a non richiedere modifiche di destinazione d'uso delle costruzioni realizzate, ancorchè ammissibili.
- 14.7.1.4 Nelle aree collinari è altresì ammessa la costruzione di modesti impianti di sfruttamento idroelettrico dei salti d'acqua esistenti, per l'alimentazione energetica d'insediamenti sparsi e di nuclei edificati di servizio rurale.
- 14.7.1.5 Sono aree per attività agricole e residenze rurali connesse (a1) sono ammessi sulle strutture esistenti tutti gli interventi di recupero (**MO, MS, Rea e Reb**), nonché interventi di ampliamento (**CA**) per non oltre il 20% della superficie utile lorda abitativa delle unità esistenti, o d'inserimento nelle stesse di impianti e dotazioni, con incrementi e volumetrici che non superino i 150 mc.

- 14.7.1.6 *In particolare per le attrezzature agricole, che in ogni caso non costituiscono volume edilizio, sono ammessi il recupero e limitati sviluppi tecnici ed ammodernamento di quanto esistente.*
- 14.7.1.7 *Interventi anche di nuovo impianto (NI), tali da creare nuove unita' abitative per gli addetti alla conduzione dei fondi, entro i limiti di densita' di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., cosi' come per interventi per nuove attrezzature produttive eccedenti i suddetti sviluppi, o comunque opere per destinazioni di tipo a2, potranno essere ammessi soltanto sulla base di un piano aziendale o interaziendale di sviluppo regolarmente formato ed approvato ai sensi **delle Leggi e Norme vigenti al momento della richiesta.**
Gli interventi di cui al presente comma sono ammessi esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 25, comma 3 della L.R. 56/77.*
- 14.7.1.8 *Si applicano in tal caso, per le sole parti abitative i limiti di densita' nella misura massima consentita dall' art. 25 della L.R. 56/77. Le parti di servizio alle attivita' agricole e zootecniche non vengono computate agli effetti di tali limiti. Dovrà essere però rispettato il rapporto di copertura massimo del 25%, 2 Piani f.t. con un'altezza massima di 7,50 ml.*
- 14.7.1.9 *Il recupero di edifici rurali abbandonati o non piu' necessari alle esigenze delle aziende agricole, ai sensi dell' art. 25 L.R. 56/77, secondo comma, lettera e, cosi' come il cambiamento di destinazione d'uso di edifici rurali nei casi previsti dal settimo comma dello stesso articolo di legge, e' consentito per destinazioni di tipo abitativo (**r1/2/3**), ed artigianale (**p1**) limitatamente alle funzioni connesse con l'agricoltura, a condizione che:*
*- il recupero o la trasformazione d' uso non comportino interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia del tipo **a** (**Rea**), senza altri aumenti o modificazioni volumetriche, senza modificazione del sistema delle strade d'accesso e delle opere di sistemazione del terreno;*
- il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune o atto d'obbligo unilaterale, al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della legge 28-1-1977 n. 10, ed alla manutenzione e coltivazione delle aree agricole pertinenti alla proprieta'.
- 14.7.1.10 *Gli interventi ammessi nelle aree A1 e sottoposti ai vincoli ambientali e/o paesaggistici sono quelli del normale ciclo agrario per gli orti e per i giardini e sono escluse recinzioni e/o muretti divisorii e gli interventi edificatori temporanei o stabili, fatta eccezione per quelli accessori agli edifici esistenti.*
- 14.7.1.11 *Nelle aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di recinzioni a carattere permanente, se non a protezione di edifici ed infrastrutture permanenti limitatamente all'area ad essi strettamente asservita; l'eventuale recinzione di aree inedificate è ammessa unicamente con manufatti semplicemente infissi al suolo, previo conseguimento dell'autorizzazione su istanza che ne motivi la necessità in riferimento al pregio delle colture in atto o in programma.*
- 14.7.1.12 *L'area **A1.4** comprende edifici sparsi legati al complesso estrattivo in disuso di cui all'area **A3.1**.*

Detti edifici, pur inseriti in ambito definito agricolo, sono da considerarsi quale testimonianza di rilevanza storica e documentaria a carattere manifatturiero e individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77..

Su detti immobili esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di recupero (M0, MS, RR, RS), le modalità di intervento dovranno attenersi rigorosamente a quanto stabilito agli artt. 14 e 16 e 17 con particolare vincolo di salvaguardia, sia sull'impianto compositivo che sui materiali oltre che alle particolarità esplicite legate alla destinazione d'uso originaria in modo da sottolinearne le peculiarità. Sono assolutamente esclusi interventi di ampliamento o di modifica della conformazione del fabbricato, che in fase di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere rigorosamente documentato sia graficamente che fotograficamente.

L'istanza di Permesso di Costruire dovrà altresì fornire indicazioni circa la destinazione d'uso, le modalità di accesso, che dovranno escludere quella veicolare limitandola ai soli casi di documentata necessità, nonché gli accorgimenti ed i sistemi di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

Ogni intervento ammesso dovrà altresì dimostrare il rispetto delle modalità generali di intervento di cui all'art. 15 escludendo la possibilità di monetizzazione.

Sugli edifici recuperati saranno ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- **r1** - *esclusivamente con la documentata e adeguata soluzione dello scarico delle acque reflue e dei rifiuti debitamente approvata dagli organi competenti preposti al controllo*
- **p1** - *limitate esclusivamente ad attività non nocive né inquinanti rientranti nell'artigianato di laboratorio limitato a pochi addetti impegnati alla lavorazione e creazione di oggetti, riparazioni di apparecchi di precisione, elettrici, elettronici, ottici e affini; riparazione o produzione di articoli in cuoio, pietra, carta, legno.*

La presente destinazione potrà essere collegata alla vendita al dettaglio dei prodotti creati, ma il tutto rimane esclusivamente legato all'ottenimento del parere favorevole degli organi competenti in materia di controllo dello scarico delle acque reflue e dei rifiuti prodotti nelle lavorazioni.
- **t1** - *esclusivamente mirato alla valorizzazione del contesto in cui si inserisce, limitatamente alle singole superfici recuperate e a pochi addetti, sempre legata all'ottenimento del parere favorevole degli organi competenti citati ai commi precedenti in materia di scarico e smaltimento rifiuti.*

14.7.1.13 *Le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a ml. 10,00 come fissato dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, tra pareti finestrate e pareti di edifici anti-stanti. Tali distanze possono essere ridotte a ml. 5,00 nel caso di confrontanza con bassi fabbricati o fabbricati accessori così come definita all'art. 11.*
Le distanze dalle strade sono indicate nelle tabelle sinottiche di riferimento all'area allegata alle presenti N.d.A.

14.7.1.14 *Le recinzioni di aree destinate all'abitazione e/o a costruzioni inerenti l'attività, prospicienti la viabilità pubblica, potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:*

- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;
- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno semplice.

Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, le stesse potranno essere anche costituite completamente da rete metallica plastificata la cui altezza non potrà superare i ml. 2,20.

Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.

14.7.1.15 *Nelle aree A1 è ammessa la costruzione una tantum di autorimesse per non più di 30 mq. per ogni abitazione purchè asservita ad essa.*

La costruzione è ammessa una tantum e dovranno essere realizzate nel rispetto dei dettami di cui all'art. 14.7.1.2

14.7.2. **A2** per impianti produttivi al servizio dell'agricoltura

Ai sensi dell' art. 25 della L.R. 56/77, secondo comma, lettera g, sono destinate ad ospitare impianti ed infrastrutture per la produzione, la lavorazione, la conservazione e la trasformazione di prodotti agricoli (destinazione di tipo a2).

Le distanze minime da rispettarsi dalle aree di P.R.G. a diversa destinazione vengono stabilite in 50 m. mentre quelle dagli edifici residenziali esistenti non potranno essere inferiori a 100 m.

Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E.

14.7.2.1 *Eventuali residenze di servizio, nella misura indispensabile, e in ogni caso di consistenza non superiore a 150 mq., potranno essere concesse soltanto a condizione che non si verifichino rischi di molestia, inquinamento o antigienicità per quanto concerne gli impianti produttivi ospitati o ospitabili nelle immediate vicinanze.*

I requisiti di tali unità residenziali dovranno ricondursi a quanto stabilito dall'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77. Gli interventi ammessi nelle aree di cui si tratta dovranno rispondere comunque a quanto stabilito più in generale dall'art. 25 della L.R. 56/77.

14.7.2.2 *Le recinzioni di aree destinate all'abitazione e/o a costruzioni inerenti l'attività, prospicienti la viabilità pubblica, potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:*

- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;
- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno semplice.

Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, le stesse potranno essere anche costituite completamente da rete metallica plastificata la cui altezza non potrà superare i ml. 2,20.

Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.

- 14.7.2.3** *Nelle aree A2 è ammessa la costruzione una tantum di autorimesse per non più di 30 mq. per ogni abitazione purchè ad essa asservita.
La costruzione è ammessa una tantum e dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e le coperture essere in cotto, l'accesso dovrà essere arretrato di almeno 75 ml. dalla viabilità pubblica fatte salve maggiori distanze definite dalle fasce di rispetto*
- 14.7.3** **A3** recuperabili anche per altri usi
*Sono aree per le attività agricole di tipo tradizionale e per le residenze rurali connesse (a1).
Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E..*
- 14.7.3.1** *Sono consentiti interventi di tipo **RR, RS, Rea**, a condizione che si attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie, eventualmente necessari ai fini del miglioramento igienico-ambientale e dell'accessibilità pedonale, nonché della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari.*
- 14.7.3.2** *Negli interventi di ristrutturazione di tipo a (**Rea**), è consentito il recupero ad usi abitativi di sottotetti, loggiati, porticati a parti rustiche, al fine di migliorare la fruibilità delle unità abitative esistenti a condizione che in tal modo non si alteri il numero delle unità abitative stesse.*
- 14.7.3.3** *Sono ammesse le destinazioni agro-turistiche (**a3**), residenziali (**r 1/2/3**), artigianali (**p1**) in funzione agricola, e' ammesso il recupero dei volumi esistenti mediante interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia di tipo a (**Rea**).*
- 14.7.3.4** *L'area **A3.1** a destinazione agrituristica, connessa alle risultanze di carattere manifatturiero che costituiscono testimonianza di rilevanza storica e documentaria, sono ammesse sulle strutture esistenti esclusivamente interventi di recupero (**MO, MS, RR, RS, Rea**)
Le modalità operative degli interventi dovranno attenersi a quanto stabilito all'art. 16 nell'ottica di un recupero ed una rivitalizzazione dell'intero complesso delle vecchie miniere.
Tra gli interventi ammessi nell'area **A3.1** , oltre a quanto già sopra citato, sarà possibile:
- l'inserimento di unità produttive di tipo artigianale-artistico complessivamente non eccedenti il 50% della S.U.L. esistente, nell'ambito della S.C. in atto;
- la realizzazione di nuove residenze di tipo temporaneo nell'ambito della S.C. in atto.
Tali interventi saranno ammissibili esclusivamente con il reperimento di adeguate aree da destinare a parcheggio privato secondo quanto stabilito all'art. 15.1.1 nonché di uso pubblico in riferimento alle quantità stabilite al punto 3, comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

- 14.7.3.5 *Come nelle aree collinari è ammessa la costruzione di modesti impianti di sfruttamento idroelettrico dei salti d'acqua esistenti, per l'alimentazione energetica d'insediamenti sparsi e di nuclei edificati.*
- 14.7.3.6 *Qualora gli interventi di recupero diano luogo alla formazione di nuove unità abitative, gli stessi potranno essere concessi esclusivamente in presenza di S.U.E..*
- 14.7.3.7 *Le distanze minime tra fabbricati non potranno essere inferiori a ml. 10,00 come fissato dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tali distanze possono essere ridotte a ml. 5,00 nel caso di confrontanza con bassi fabbricati o fabbricati accessori così come definita all'art. 11
Le distanze dalle strade sono indicate nelle tabelle sinottiche di riferimento all'area allegata alle presenti N.d.A.*
- 14.7.3.8 *Le recinzioni di aree destinate all'abitazione e/o a costruzioni inerenti l'attività, prospicienti la viabilità pubblica, potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:*
- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;
- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno semplice.
Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, le stesse potranno essere anche costituite completamente da rete metallica plastificata la cui altezza non potrà superare i ml. 2,20.
Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.
Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.
- 14.7.3.9 *Nelle aree A3 è possibile costruire una tantum edifici destinati ad autorimessa per non più di 30 mq. per ogni abitazione di tipo stabile e ad essa asservita.
Le costruzioni dovranno essere consone con le caratteristiche della zona e realizzate con materiali tradizionali con copertura in cotto.*
- 14.7.4. **A4** *agricole di tutela ambientale*
Sono le aree generalmente contigue agli abitati costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, anche ai fini della tutela degli abitati dall'inquinamento. Il P.R.G. rileva gli edifici esistenti in tali aree alla data di adozione delle presenti norme. Negli interventi ammessi è consentito occupare aree assoggettate a tutela ambientale entro una distanza radiale di m. 50 dagli edifici esistenti. Non è ammessa la costituzione di nuovi centri aziendali.
Gli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono ammessi previo ottenimento del parere della C.I.E..

- 14.7.4.1 *In tali aree è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.*
- 14.7.4.2 *La capacità edificatoria di tali aree, anche relativa alle infrastrutture, può essere consolidata e trasferita unicamente nelle aree di cui al punto **14.7.1** e calcolata secondo i seguenti valori parametrici:*
a) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sono consentiti :
*- interventi di restauro (**RR**), risanamento (**RS**) e ristrutturazione di tipo **a (Rea)**, oltretutto manutenzione ordinaria (**MO**) e straordinaria (**MS**);*
*- l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al **20%**, fino al raggiungimento di 45 mq. di superficie utile per abitante, 100 mq. di S.U. complessiva sono comunque consentiti;*
- la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali silos e serre;
Il trasferimento di cubatura potrà avvenire esclusivamente secondo quanto prescritto al comma 19 dell'art. 25 della L.R. 56/77.
- 14.7.4.3 *Per le abitazioni rurali esistenti **in zona agricola** ai margini delle aree di tutela ambientale è ammessa l'occupazione di tali aree per la realizzazione degli ampliamenti consentiti e nei limiti strettamente necessari.*
- 14.7.4.4 *Nelle aree di tutela ambientale è altresì consentita la realizzazione di costruzioni adibite ad usi accessori all'attività di coltivazione (depositi di attrezzi e prodotti agricoli, strutture per l'apicoltura, baracche e tettoie per il ricovero di attrezzi necessari alla attività di coltivazione e di mantenimento del verde), per non più di 25 mq. di S.C. per ogni unità di suolo (proprietà) **unitaria non inferiore a 1000 mq. di superficie coltivata..** Tali manufatti dovranno avere carattere confacente al decoro urbano, copertura in coppi ed altezza al colmo non superiore a ml. 4,00.*
- 14.7.4.5 ***Le recinzioni di aree destinate all'abitazione e/o a costruzioni inerenti l'attività, prospicienti la viabilità pubblica, potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:***
- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;
- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno semplice.
Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, le stesse potranno essere anche costituite completamente da rete metallica plastificata la cui altezza non potrà superare i ml. 2,20.
Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.
Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare costruttivo della soluzione in progetto.
- 14.7.4.6 *Nelle aree A4 è possibile costruire una tantum edifici per autorimesse purché asserviti all'abitazione esistente per non più di 30 mq.*

Le costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali con coperture in cotto nel rispetto dei caratteri tipologici dell'ambiente circostante.

14.8. **S** per servizi di interesse locale;

Sono fissate le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse pubblico:

a) *per interventi in aree di nuovo impianto:*

- **R3** - aree ex art. 21 1° comma p.to 1 mq. 25/ab.
- **P1.1, P2** - aree ex art. 21 1° comma p.to 2 20% di S.T.
- **P1.1, P2** - aree ex art. 21 1° comma p.to 3 100% di S.U.L.
- **T2** - Aree ex art. 21 1° comma p.to 3 100% di S.U.L.

le dotazioni suddette concorrono all'attuazione delle previsioni di localizzazione delle aree destinate ad impianti pubblici individuati in P.R.G.

b) *per interventi nelle altre aree si applicano gli standard di cui all'arte. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.*

Il rispetto delle dotazioni suddette si intende assolto quando l'entità della dismissione copre il fabbisogno globale, prescindendo dalla specifica destinazione Fatte salve le quote afferenti al verde ed ai parcheggi pubblici che dovranno essere reperite in loco almeno nei seguenti casi: P1.1, P2, T2 e R3 che ammettono la costruzione di più di due edifici anche se non preventivamente quantificate e/o localizzate dal P.R.G.

14.8.1 *Sono aree che il P.R.G. destina ad ospitare le attrezzature ed i servizi d' interesse locale secondo le specificazioni indicate nella cartografia di Piano.*

14.8.2 *L'utilizzazione alternativa delle aree destinate ad ospitare servizi di tipo **s1** o **s2**, per l'uno o l'altro dei tipi, ed anche per servizi di tipo **f1** e **f2** potrà essere ammessa, senza che cio' costituisca variante del Piano, quando si verifichi la possibilità di migliorare in tal modo la fruibilità dei servizi per il distretto o i distretti interessati, purché non si modifichi la dotazione complessiva e l'assetto urbanistico previsti.*

14.8.3 *Alle stesse condizioni potrà essere ammessa l'utilizzazione alternativa delle aree destinate a servizi di tipo **s3** o **s4** per l'uno o per l' altro dei tipi stessi.*

14.8.4 *Le aree per servizi di tipo **s3** potranno ospitare attrezzature e servizi per la sosta, l'incontro, il gioco e lo sport, rappresentate da elementi edilizi nella misura strettamente necessaria alla loro funzionalità'.*

14.8.5 *Per gli interventi di ampliamento (CA), completamento (C) e di nuovo impianto (NI) di servizi **s1** i parametri edilizi di riferimento sono :*

- densità fondiaria massima 0,9 mc./mq. e 0,3 mq./mq.;
- rapporto di copertura 25%;
- altezza massima in piani : 3;
- altezza massima in ml. : 10;
- distanza minima dai fabbricati 10 ml.;
- distanza minima dai confini 5 ml.;
- distanza minima dalle strade 6 ml.

- 14.8.6 *Non sono ammessi, nelle aree S, interventi volti alla realizzazione di attrezzature, edifici o servizi dei quali non sia prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o il formale assoggettamento all'uso pubblico prescritto.*
- E' tuttavia consentita in tali aree, fino all' acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, la prosecuzione delle attività agricole eventualmente in atto, senza opere edilizie stabili e senza modificazioni dell' assetto dei suoli.*
- 14.8.7 ***Le recinzioni di aree destinate all'abitazione e/o a costruzioni inerenti l'attività, prospicienti la viabilità pubblica, potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari prescrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità viabile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:***
- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;*
 - parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno semplice.*
- Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, le stesse dovranno essere costituite completamente da rete metallica plastificata la cui altezza non potrà superare ml. 2,20 e fissate a terra mediante opere amovibili.*
- Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi, barriere o oscuramenti di ogni genere.*
- Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato particolare costruttivo del progetto e dichiarazione di impegno unilaterale alla rimozione dei manufatti a cura e spese del proprietario a semplice richiesta dell'Amministrazione.*
- 14.8.8 ***In queste aree non è consentita l'edificazione di edifici per autorimessa in quanto non riconducibili all'art. 12.35. delle presenti Norme***
- 14.9. **E** per servizi di interesse generale
- Sono destinate ad ospitare le attrezzature ed i servizi pubblici d'interesse generale ovvero le attrezzature e di servizi privati d'interesse pubblico generale, previsti distintamente per ciascuna di esse dal Piano.*
- 14.9.1 *Per gli interventi di ampliamento (CA), completamento (C) e di nuovo impianto (NI) di servizi di tipo f si richiamano le norme specifiche per l' edilizia scolastica e standard tecnici adottati dalla Regione.*
- 14.9.2 *Nelle aree destinate a Parco, ad eccezione delle parti precisamente preordinate all'acquisizione ed alla loro piena fruibilità pubblica del suolo nell'ambito di eventuali Piani esecutivi, e' consentito l'esercizio delle attività agricole e forestali. Sono ammessi i tagli necessari per evitare il deterioramento dei boschi, e per la ceduzione e i diradamenti, nonche' i tagli di pioppi e delle altre colture industriali del legno. Non e' ammessa l'apertura di nuove strade se non in attuazione di Piano esecutivo di sistemazione dell' area del Parco.*
- 14.9.3 *Non sono ammessi, nelle aree F, interventi volti alla realizzazione di attrezzature, edifici o servizi dei quali non sia prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o il formale assoggettamento all'uso pubblico.*

E' tuttavia consentita la prosecuzione delle attivita' agricole in atto, come per le aree S.

*Nell'area F1, destinata all'esercizio dello sport del parapendio quale base di rife-
mento ed atterraggio, non sono ammessi interventi edificatori a carattere perma-
nente; è esclusivamente ammessa la posa di elementi di segnalazione utili allo
sport suddetto.*

14.9.4 *Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni delle aree F e S, o con le altre prescrizioni relative alle aree stesse, sono consentiti i soli interventi di restauro e di risanamento conservativo (RR e RS), oltre a quelli sempre ammessi di manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS), purché senza modificazione della destinazione d'uso oppure con adeguamento della destinazione stessa a quella prescritta per l'area.*

14.9.5 *Le recinzioni di aree destinate all'abitazione e/o a costruzioni inerenti l'attività, prospicienti la viabilità pubblica, potranno essere, di norma, realizzate sul filo del marciapiedi o a distanza di ml. 1,00 dal ciglio stradale, salvo più particolari pre-
scrizioni che l'Amministrazione vorrà imporre per una migliore percorribilità via-
bile; la loro costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:*
- base a terra costituita da muro cieco di altezza non superiore a ml. 1,00;
*- parte superiore a giorno costituita da cancellata in elementi metallici a disegno
semplice.*

*Per le recinzioni poste sui confini tra le proprietà, le stesse dovranno essere costi-
tuite completamente da rete metallica plastificata la cui altezza non potrà superare
ml. 2,20 e fissate a terra mediante opere amovibili.*

*Nei raccordi stradali (incroci) o nelle curve la tipologia adottata dovrà garantire la
massima visibilità, non sono pertanto ammesse, addossate alle recinzioni siepi,
barriere o oscuramenti di ogni genere.*

*Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato particolare costruttivo
del progetto e dichiarazione di impegno unilaterale alla rimozione dei manufatti a
cura e spese del proprietario a semplice richiesta dell'Amministrazione.*

14.9.6 *In queste aree non è consentita l'edificazione di edifici per autorimessa in quanto
non riconducibili all'art. 12.35. delle presenti Norme*

Art. 15 Modalità generali d'intervento edilizio

15.1. *Aree di parcheggio pertinenziali e tutela del verde.*

*Premesso: le aree di parcheggio e di verde a garanzia del rispetto degli standards
fissati dalla L.R. 56/77 così come indicato nell'art. 14.8 sono da reperirsi sempre
secondo le modalità previste.*

15.1.1 *Nei progetti d'intervento che prevedono nuovi impianti (NI), completamenti
(C) o ristrutturazioni urbanistiche (RU), e, in quanto concretamente possibile,
nei progetti di ampliamenti (CA) e di ristrutturazioni edilizie di tipo b (Reb)
che comunque coinvolgano almeno un'intera cellula edilizia, occorre
effettuare i conteggi planovolumetrici riferendoli all'intera unità immobiliare in
proprietà del richiedente **il Permesso di Costruire** e riservare **inoltre** nella
superficie fondiaria di pertinenza:*

- aree appositamente destinate a parcheggi privati accessibili direttamente dall'esterno, nella misura di almeno 1 mq. ogni 10 mc. di edificio destinato alla residenza **di cui almeno il 50% della superficie, da assoggettare con atto registrato e trascritto all'uso pubblico prima del rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere reperita all'esterno dell'area recintata e posizionato sul lato confinante con la strada pubblica o comunque di accesso, estendendosi per la dimensione maggiore sulla stessa;**
- vani accessori, accessibili veicularmente, dimensionati nella misura di almeno un posto-vettura per ogni unità abitativa;
- spazi verdi alberati di forma regolare, ben accessibili, fruibili e soleggiati, in misura di mq. 3 ogni 90 mc. destinati alla residenza, con un minimo di 60 mq.;
- spazi verdi alberati come sopra in misura di mq. 10 ogni 40 mq. di superficie coperta per usi produttivi, con un minimo pari al 15% della superficie fondiaria;
- spazi di parcheggio e manovra in misura **non inferiore al 20%** di superficie di vendita per gli insediamenti commerciali superiori a 200 mq.;
- **non inferiore al 20%** di superficie utile per le attrezzature destinate al tempo libero, allo spettacolo e allo sport;
- 0,5 mq. ogni mq. di superficie utile per attrezzature ricettive;
- 0,3 mq. ogni mq. di superficie utile per uffici.

15.1.2 *Per gli interventi ricadenti nei complessi di pregio storico, artistico, ambientale, o nelle aree di ristrutturazione, o nelle aree di capacità insediativa esaurita, ove l'avente titolo agli interventi non disponga delle aree necessarie per la costruzione di parcheggi, le predette quantità, quali urbanizzazioni primarie, possono essere monetizzate, secondo modalità definite con deliberazione consigliare.*
Per gli interventi ricadenti nelle restanti aree è fatto obbligo il reperimento delle quote relative alle dotazioni di cui all'art. 14.8 e 15.1.1 escludendone la possibilità di monetizzazione.

15.1.3 *Le aree o le superfici utili destinate a parcheggio pertinenziale, quando non dismesse, a norma del presente articolo, non possono essere cedute separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legate con vincolo pertinenziale.*

15.1.4 *La sistemazione e la destinazione di tali spazi dovrà essere dettagliatamente indicata nel progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia. Nel caso di interventi a carattere consortile, gli spazi suddetti non potranno essere divisi da recinzione alcuna. La sistemazione secondo progetto di tali spazi contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi proposti e' condizione di validita' del Permesso di Costruire.*

15.1.4.1 *Il P.R.G.C., nelle tavole di progetto, individua il sistema viario veicolare e pedonale indicandone, nei casi di necessità, gli arretramenti dei fili delle costruzioni o semplicemente l'adeguamento delle larghezze delle sedi stradali in funzione delle attuali esigenze veicolari e di accessibilità. I progetti a corredo della Denuncia di Inizio attività o del Permesso di Costruire, a lato della richiesta, dovranno essere completi, oltre che degli elaborati previsti dal R.E., di un impegno unilaterale alla dismissione gratuita dell'area di competenza prevista dal P.R.G.C. a completamento della viabilità, nonché l'impegno alla realizzazione delle opere necessarie alla*

sistemazione dell'area stessa. Prima dell'inizio dei lavori oggetto di Denuncia di Inizio Attività o di Permesso di Costruire, dovranno essere formalizzate: la dismissione mediante frazionamento catastale; la quantificazione delle opere da realizzare da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; gli eventuali oneri dovuti a conguaglio.

- 15.1.5 Analogamente contestuale agli interventi edilizi dovrà essere *eseguita* la demolizione delle parti di fabbrica, delle costruzioni accessorie o precarie o di ogni altro manufatto ed elemento la cui eliminazione è necessaria, ai fini del rispetto delle presenti Norme e delle norme del Regolamento Igienico Edilizio, per la validità del *Permesso per Costruire* relativa agli interventi edilizi stessi.
- 15.1.6 Analoga contestualità è richiesta per i ripristini, i consolidamenti, gli interventi di decoro urbano e di decoro edilizio, l'apertura o il ripristino di passaggi pedonali, e quant'altro sia precisato nei progetti assentiti, ai fini del rispetto delle presenti Norme e di quelle del Regolamento Igienico Edilizio.
- 15.1.7 Ove il Piano o gli strumenti esecutivi prevedano la conservazione di giardini e parchi privati, non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti: sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazioni dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti, salvo restando quanto meglio precisato *al successivo art. 16*.
- 15.1.8 *Nelle aree indicate dal P.R.G. a parco privato è fatto obbligo provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma del 9° comma dell'articolo 56 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni.*
- 15.1.9 *Non è ammessa la costruzione di qualunque manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.*
- 15.2 Sugli edifici e sugli immobili di cui il Piano o gli strumenti esecutivi prevedono la demolizione, e su quelli destinati ad usi ed attività incompatibili secondo le presenti Norme o le Norme del regolamento Igienico Edilizio e non recuperabili ad altri usi compatibili, non sono consentiti interventi eccedenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione (**MO** e **MS**), salve le specificazioni di cui agli art. 17 e 18.
- 15.5 ***Gli interventi di nuova edificazione residenziale saranno valutati, ai fini del rispetto dei parametri urbanistici fissati dal P.R.G.I. in base alle tabelle allegate alle presenti Norme, secondo le seguenti caratteristiche:***
a) il piano/vano con caratteri di cui ai commi af. – ah. – am. dell'art. 11.2 con accesso tramite scala o mezzi di sollevamento dovrà essere conteggiato nella volumetria nel rispetto dei parametri di ammissibilità previsti per l'area di

intervento; esso sarà soggetto alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione;

- b) il piano/vano con caratteri di cui ai commi af. – ah. – am. dell'art. 11.2 senza accesso tramite scala o mezzi di sollevamento dovrà essere conteggiato nella volumetria nel rispetto dei parametri di ammissibilità previsti per l'area di intervento; esso sarà soggetto alla corresponsione del solo contributo relativo agli oneri di urbanizzazione;*
- c) il piano/vano non avente i caratteri di cui ai commi af. – ah. – am. dell'art. 11.2 con accesso tramite scala o mezzi di sollevamento non sarà conteggiato nella volumetria per il rispetto dei parametri di ammissibilità previsti per l'area di intervento; esso sarà soggetto alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione nel caso in cui l'altezza d'imposta della copertura superi ml. 1,00;*
- d) il piano/vano non avente i caratteri di cui ai commi af. – ah. – am. dell'art. 11.2 senza accesso tramite scala o mezzi di sollevamento o anche con accesso soltanto con scala retrattile non sarà conteggiato nella volumetria per il rispetto dei parametri di ammissibilità previsti per l'area di intervento; esso non sarà soggetto alla corresponsione di alcun contributo in quanto ritenuto non agibile né abitabile.*

15.7 Ogni intervento dovrà tener conto della legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche e del successivo decreto di applicazione della legge 41/91 per la sicurezza degli impianti.

15.8 *Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.*
Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
Ai sensi dell'arte. 28 della L.R. 56/77 non possono essere autorizzati di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e destinate dagli assi stradali statali e provinciali.

15.8 *Allineamento di quota.*
Il piano di campagna delle costruzioni a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale o superiore al piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, o ad essi raccordato con piani e pendenze non superiori al 5%
La superficie di calpestio del piano terreno degli edifici non potrà essere a quota inferiore a quella del piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, con la sola eccezione per l'eventuale piano a pilotis e per locali non abitabili.
Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

15.9 *Allineamenti in progetto dei fronti*
Vincoli di allineamento, non indicati nel P.R.G. possono altresì essere fissati in sede di rilascio del Permesso per Costruire.

15.10 *Fasce di rispetto*

15.10.1 AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Sugli edifici, impianti ed attrezzature nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente interventi **di cui all'art. 27 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.**

Le aree libere sono inedificabili. La capacità edificatoria propria delle aree incluse nell'area di rispetto è trasferibile unicamente su fondi destinati all'attività agricola produttiva, per opere di imprenditori agricoli a titolo principale.

15.10.2 AREA DI RISPETTO ALLA VIABILITA'

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto alla viabilità veicolare e pedonale dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

E' ammessa in dette aree:

la realizzazione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari e dai percorsi pedonali e ciclabili non inferiore a m. 0,75, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, nella misura necessaria all'allargamento dei sedimi stradali.

La realizzazione **a titolo precario** di stazioni di servizio agli utenti della strada secondo i seguenti parametri di utilizzazione urbanistica:

R.C. = 25%

U.F. = 0,20 mq./mq.

H. = 5,50 ml.

Nelle fasce di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sugli edifici esistenti **rurali ad uso residenziale** sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente o, per edifici non valutabili in termini di volume, del 20% della superficie coperta, alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Nel caso di fasce di rispetto previste a protezione di viabilità pubblica e vicinale, sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante, quando si configurino come prolungamento di fronte e/o come elemento strutturalmente e funzionalmente collegato, e comunque con una distanza minima non inferiore a m. 5,00 dal ciglio di strade comunali e/o vicinali e di m. 10,00 dal ciglio delle strade statali e provinciali.

La capacità edificatoria propria delle aree comprese nella fascia di rispetto è trasferibile sulle aree finitime in quanto appartenenti alla stessa proprietà e solo per il tratto interessato dal lotto oggetto di edificazione.

15.10.3 AREA DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

La regolamentazione delle attività lungo i corsi d'acqua è dettata dall'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.

All'interno delle fasce di rispetto di corsi d'acqua è vietata la realizzazione di nuovi interventi, sono consentite esclusivamente sistemazioni idrogeologiche per la realizzazione di opere per la difesa del suolo e la regimentazione delle acque e d'ispezione e manutenzione dell'alveo, sono altresì ammessi interventi realizzabili in conformità all'art. 31 della L.R. 56/77.

Sono inoltre individuate, per i corsi d'acqua sotto specificati, le seguenti fasce e regole :

- Rio Riale – fascia di rispetto latitante non inferiore a 10 ml. Estesa cautelativamente a 20 ml. dal tratto immediatamente a monte dell'attraversamento provinciale fino alla confluenza nel rio dell'Acqua Rossa;
- Rio Rìò – fascia di rispetto latitante non inferiore a 10 ml. estesa anche al vecchio tracciato ora utilizzato per la raccolta delle acque meteoriche;
- Impluvio in frazione Ronchi – fascia di rispetto latitante in classe IIIA come definita nella carta di sintesi;
- Rio Acqua Rossa e impluvio a valle della Borgata Ronchi – fascia di rispetto non inferiore a 10 ml. latitante;
- Rio del Bosco – Fascia di rispetto latitante non inferiore a 10 ml. anche per il tratto incubato;
- Rio dell'Acqua Rossa – fascia di rispetto latitante di 10 ml. anche se il tracciato ricade nell'area delimitata dalla fascia B della Dora Baltea, tale fascia viene estesa a ml. 30 a valle della confluenza del canale scolmatore del Rio Rìò;
- Torrente Assa – fascia latitante non inferiore a 10 ml.

15.10.4

AREA DI RISPETTO AD IMPIANTI TECNOLOGICI

Si richiamano i disposti del 3°, 4° e 5° capoverso del precedente comma 15.10.2.

Nelle zone di rispetto per: pubbliche discariche, opere di presa degli acquedotti, impianti di depurazione, non sono consentite utilizzazioni implicanti soggiorni delle persone ne' costruzioni di sorta: sugli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria (MO); tali zone di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti e devono avere profondità, anche in carenza di specifica individuazione cartografica, pari a:

per gli impianti di depurazione ml. 100

per le pubbliche discariche *ml. 100*

per le opere di prese degli acquedotti ml. 200

Le fasce di rispetto indicate per le linee elettriche si intendono riferite alle linee aeree e sono da rispettare unicamente per le nuove costruzioni che presuppongano la presenza continuativa di persone.

Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime della proiezione della linea al suolo:

impianti da 50.000 a 380.000 Kw ml. 25 per parte

impianti oltre 380.000 Kw ml. 50 per parte

Negli altri casi, ivi compresi ampliamenti ed interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano le norme previste al D.M. 21 marzo 1988 e s.m.i.

CAPO IV NORME E VINCOLI PARTICOLARI

Art. 16 **Prevenzione del rischio geologico e meteorologico**

16.1 Il territorio comunale e' caratterizzato da forti penalizzazioni di tipo geologico ed idrogeologico; pertanto ogni intervento dovra' essere attentamente valutato alla luce delle risultanze dello studio geologico datato "ottobre '95", cosi' come emendato e/o integrato dal relativo parere del Settore Geologico Regionale n.

4441/GEO del 8.7.96, e relativo aggiornamento “febbraio 2007” il tutto pertanto inteso come formale integrazione e parte costituente del presente testo normativo.

- 16.2 *L'aggiornamento della carta di sintesi è basato sulla riclassificazione delle aree presenti nella precedente carta prodotta nel 2001, adottando una nuova suddivisione generale in cui le classi di rischio vengono tratte dalla normativa Regionale (Circolare Regione Piemonte 7LAP)*

Principali riferimenti normativi

I principali provvedimenti legislativi di riferimento sono i seguenti :

*- **provvedimenti statali** –*

- R.D. 25 Luglio 1904, n. 523;

- L. 183/89 – Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;;

- D.P.C.M. 23 Marzo 1990, “Atto di indirizzo e coordinamento ai fini dell’elaborazione e della adozione degli schemiprevisionali e programmatici di cui all’art. 31 della L. 18 Marzo 1989, n. 183, recante norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;

- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali adottato con Deliberazione n. 26/97 dell’Autorità di Bacino, approvato con D.P.C.M. del 24 Luglio 1998 (G.U. n.262 del 9/11/98);

- Piano Stralcio dell’Assetto Idrogeologico (P.A.I.), redatto ai sensi del comma 6 ter dell’art. 17 della Legge 18 Maggio 1989, n.183, adottato dal Comitato Istituzionale della Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n.18 del 26/04/01;

- D.M. 11 marzo 1988 – “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”.

*- **provvedimenti regionali-***

- L.R. n. 56 del 5/12/77, “Tutela e uso del suolo” e successive modifiche ed integrazioni con leggi regionali 6/12/1984, n.61 e n.62.

- Circ. P.G.R. 08/05/96 n. 7/LAP – Specifiche tecniche per l’elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici (B.U.R. n. 20 del 15/05/96);

- Circ. P.G.R. 08/05/98 n. 14/LAP/PET/1998 – Determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d’acqua ai sensi dell’art. 96, lett. F, del T.U. approvato con R.D. 25/07/04 (B.U.R. n. 43 del 28/10/98);

- Circ. P.G.R. 08/07/99 n. 8/PET/1998 – Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (B.U.R. n. 28 del 14/08/99);

- D.G.R. 06/08/01 n. 31-3749 – Adempimenti regionali conseguenti l’approvazione del PAI

Procedure per l’espressione del parere regionale sul quadro del dissesto contenuto nei PRGC, sottoposti a verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica. Precisioni tecniche sulle opere di difesa delle aree inserite in classe IIIb.

- 16.4 *Per la riclassificazione delle aree sono state prese in considerazione quelle cartografate individuate dagli strumenti urbanistici di area vasta (PAI e PSFF).*

All'istanza di permesso di costruire dovrà essere presentata apposita relazione, redatta da un geologo o professionista abilitato nella specifica materia, corredata da una tavola di approfondimento specifico riportante, con un grado di dettaglio non inferiore alla scala 1:1000, le indicazioni dei possibili rischi gravanti sull'area esaminata dall'istanza stessa, la delimitazione di classe così come dettagliata dalla Carta di Sintesi e le eventuali opere di riassetto territoriale previste per minimizzare gli attuali fattori di rischio.

16.5 Sono state classificate nelle classi II e III (e relative sottoclassi) quelle aree che il Piano Stralcio delle fasce Fluviali ha individuato in fascia A,B e C; in particolare quelle comprese entro la fascia A sono state poste in classe IIIa in quanto prive di insediamenti abitativi; quelle ricadenti in fascia B, sono state poste in classe III, infatti in tali zone, generalmente prive di insediamenti abitativi, sono presenti limitate zone edificate; per quanto riguarda quelle ricadenti in fascia C, sono state poste in classe III e II.

16.6. Aggiornamento delle classi di rischio 2007

16.6.2 Classe II Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate **o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.3.88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno circostante.**

La richiesta del Permesso per Costruire in queste aree è condizionata ad un'attenta verifica del luogo e all'intorno significativo da effettuarsi secondo i dettami del D.M. LL.PP. 11.3.88, le richieste dovranno essere pertanto corredate da indagine geotecnica estesa anche ai lotti circostanti che verifichi ed evidenzi le eventuali situazioni di pericolosità conseguenti all'intervento previsto, indicando le eventuali soluzioni tecniche necessarie a superare le limitazioni individuate nel rispetto del D.M. suddetto.

16.6.3 **Per gli interventi ricadenti nelle aree normative comprese nella presente Classe II il progetto allegato alla richiesta di Permesso per Costruire dovrà comprendere il disegno degli accorgimenti tecnici adottati per il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. LL.P., 11.3.88.**

16.6.5 Classe IIIa Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici **o** idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Sono aree di particolare pericolosità in cui non sono presenti edificazioni di sorta pertanto nelle aree comprese nella presente classe non sono consentiti nuovi insediamenti che comportino aumento del carico antropico.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77

In tali aree è vietata:

- la trasformazione dello stato dei luoghi tale da modificare l'assetto morfologico, idraulico ed infrastrutturale;
- la realizzazione di impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti;
- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 ml. Dal ciglio di sponda al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi natura.

In tali aree è consentito:

- il cambio colturale per le sole aree attualmente coltivate;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità i in caso di piena;
- i depositi temporanei e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con la fascia di rispetto fluviale.

Le porzioni di aree oggetto di trasformazione edilizia (interventi di nuovo impianto, completamento e ampliamento comunque destinati), ricadenti in classe geologica IIIa e individuabili come tali nella Carta di Sintesi non possono essere utilizzate per l'edificazione; la relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita sulla parte edificabile del lotto di intervento unicamente a condizione che la porzione in classe IIIa risulti marginale e di dimensioni non significative rispetto all'intero lotto, nel rispetto di tutti i parametri di zona e previa verifica che l'intervento non comprometta il corretto assetto idrogeologico del sito oggetto di intervento e delle zone contermini. In caso contrario la porzione stessa e la relativa capacità edificatoria si intendono eliminate.

- 16.6.7 Classe IIIb2 **Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Eventuali interventi nell'area industriale, attualmente ricadente in area RME e protetta da argini, potranno essere realizzati solo a**

seguito della rimozione del vincolo da parte della Autorità di Bacino, secondo le modalità stabilite dalla Delibera n. 11 del 05/04/2006.

Le opere di riassetto pubbliche o di pubblico interesse, possono essere realizzate anche da uno o più soggetti privati, purchè l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

*Dopo la realizzazione delle opere di riassetto idrogeologico e/o di consolidamento, sarà possibile la realizzazione di opere di nuova edificazione, così come ampliamenti o completamenti **secondo le modalità stabilite dalla Delibera n. 11 del 05/04/2006**.*

Per gli interventi ricadenti nelle aree normative comprese nella presente Classe IIIb2 il progetto allegato alla richiesta del Permesso di Costruire dovrà comprendere il disegno degli accorgimenti tecnici adottati per il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. LL.P. 11.3.88 ed i particolar modo:

- sezioni dimostrative dell'andamento del terreno originario e sistemato, in relazione alle precauzioni assunte

Le nuove costruzioni ammesse non dovranno prevedere locali interrati e comunque dovranno essere rilasciate, da parte dei richiedenti il Permesso per Costruire, apposite dichiarazioni di rinuncia al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- 16.6.8 **Classe IIIb3** *Porzioni di territorio edificate **nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutele del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.***
Per le aree ricadenti all'interno delle fasce fluviali, interventi a carattere pubblico sono previsti solo in presenza di una fascia B di progetto.

In queste aree sono esclusivamente consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS), restauro e risanamento conservativo (RR e RS) come definiti all'art. 31, lett. a),b),c) della L. 5 Agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie e/o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso e aumento del carico insediativo.

*Tali norme sono da applicarsi fino al completamento di quelle opere di riassetto territoriale previste o prevedibili, tali da minimizzare gli attuali fattori di rischio, esclusivamente in questo caso saranno possibili interventi fino **alla ristrutturazione edilizia di tipo a (Rea) all'ampliamento (CA), mentre sono da escludersi assolutamente quelli di ristrutturazione urbanistica (RU), nuovo impianto (NI) e di completamento (C).***

- 16.6.9 **Classe IIIc** *Porzioni di territorio edificate **ad alta pericolosità geomorfologia 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 n. 445 del 09/07/1908, ovvero della Legge n. 365 del 11/12/2000.***

- 16.7 *In ogni caso, per le aree comprese all'interno della fascia fluviale B e ascritte alle classi geologiche IIIb2 e IIIb3, si richiama il rispetto dei vincoli di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico.*
- 16.8 *In merito alla classificazione del territorio comunale in funzione del dissesto, si richiamano interamente le disposizioni dell'art. 18, comma 7 delle Norme di Attuazione del P.A.I.*

Art. 17 La salvaguardia dei beni culturali e ambientali

17.1 Ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 il P.R.**I**.G. individua nelle Tavole di Piano i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

- 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico o paesaggistico ad essi pertinenti;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati, i singoli edifici ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico, ambientale o documentario;
- 3) le aree d' interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo d'inedificabilità' .

17.1.1 Tutti gli interventi in qualsiasi modo ammessi dalle presenti Norme dovranno realizzare il restauro conservativo sia dei monumenti, edifici, manufatti ed elementi vari d' interesse indicati nella planimetria del Piano in scala 1:10000, sia di quelli particolarmente segnalati nelle planimetrie di sviluppo del Piano in scala 1:1000.

17.1.2 A tal fine i relativi progetti saranno corredati da adeguata documentazione sullo stato di fatto (rilievi esterni ed interni in scala almeno 1:100 e fotografie), sulle vicende antecedenti e su eventuali vincoli.
Le autorizzazioni degli interventi devono esperire le procedure definite agli artt. 40 c.8, 41 bis c.6, 49 c.15 L.R. 56/77.

17.1.3 Gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al punto 1), e *comunque nelle parti di territorio rappresentate nelle Tavole di sviluppo del Piano in scala 1:1000, devono tenere conto dei caratteri storico tipologici del tessuto edilizio che le Tavole di P.R.G. stesse individuano analiticamente secondo la seguente classificazione di massima.*

- C1 cellule nodali, di autonoma rilevanza architettonica o anche genericamente ambientale e di significativa funzione nella struttura insediativa;
- C2 cellule riconducibili, in termini di relativa persistenza della trama urbanistica del tessuto, all'impianto medievale della struttura insediativa;

- C3 cellule d'impianto agricolo settecentesco, organizzate sia in serie comprendenti linearmente i nuclei civili e gli annessi rustici sia in giustapposizione fra i civili e i rustici;
- C4 cellule d'impianto agricolo ottocentesco, analogamente disposte ma caratterizzate da sviluppi dell' assetto distributivo;
- C5 cellule d'impianto precedente al primo novecento, con caratteri urbani e con funzione residenziale, produttiva o di servizio;
- C6 cellule di costruzione *precedenti al 1980*, articolabili nei diversi attuali tipi residenziali, produttivi o di servizio.
- C7 cellule di costruzione contemporanea, riscontrabili negli attuali tipi a destinazione residenziale, produttiva o di servizio.

Le modalità di tali interventi sono regolate dalle Norme di cui agli artt. 14.2.1.7, 14.2.1.8, 14.2.1.9, 14.2.1.10. oltre che dalle specificazioni successivamente riportate.

- a) le operazioni di manutenzione straordinaria devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, salva restando l'ammissibilità e l'opportunità, nei riguardi di edifici già privi di caratteri tradizionali, dell'adozione delle soluzioni indicate qui di seguito;
- b) le facciate degli edifici e le pareti di chiusura in genere dovranno uniformarsi, per la dimensione, la proporzione e la modulazione dei vari elementi, e in particolare delle aperture, agli edifici circostanti d'interesse storico, artistico e ambientale, ai quali dovranno pure legarsi per quanto riguarda i materiali ed i colori (con la tendenziale adozione di intonaci civili tradizionali e di colori neutri e chiari, e con esclusione di rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in pietra o altri materiali comunque estranei, alle tradizioni locali, e così pure zoccolature in pietra o altri materiali estranei alte più di 80 cm. da terra, salva restando l'ammissibilità di murature totalmente in pietrame nel caso di restauri di preesistenze e negli ambiti in cui tale tecnica abbia caratteri di radicata tradizionalità);
- c) le apparecchiature per l'illuminazione e le altre reti tecnologiche, e così pure ogni elemento di arredo urbano, saranno realizzati secondo tipo e soluzioni adeguate al contesto ambientale, sulla base di studi unitamente predisposti o assunti dagli Organi Tecnici Comunali;
- d) le pavimentazioni dei percorsi e degli spazi pubblici, sempre che non corrispondano ad elementi segnalati nelle tavole in scala 1:1000, saranno realizzate in blocchetti di porfido, diorite od altro materiale lapideo se riservate esclusivamente od anche prevalentemente ai pedoni, e potranno essere in manto bituminoso se destinate al traffico veicolare; i muri di sostegno saranno generalmente realizzati in pietrame, salva restando la consueta realizzazione dei manufatti tecnici in calcestruzzo di cemento e in ferro per gli elementi complementari (cunette, caditoie, chiusini, ringhiere, ecc.)

- e) *le opere interessanti i corsi d'acqua dovranno mantenere per quanto possibile i caratteri attuali degli alvei e delle sponde, garantendone tuttavia le migliori condizioni di funzionalità idraulica, e , compatibilmente con eventuali esigenze di ordine igienico e di sicurezza;*
- f) *gli spazi a verde dovranno essere mantenuti nel loro attuale assetto, oppure, nei casi di precedente abbandono esser fatti oggetto di operazioni di ripristino e di rinnovo dell'impianto culturale, da definirsi contestualmente ai progetti per interventi edilizi che eventualmente coinvolgano gli spazi stessi.*

17.1.5

Con riferimento ai diversi tipi di cellule su cui si collocano, gli interventi dovranno essere imposti secondo gli indirizzi qui di seguito esposti e rispettare in modo particolarmente rigoroso le cautele che, fra quelle precedentemente elencate, vengono qui separatamente richiamate:

- le cellule C1, la cui individuazione grafica nelle Tavole coincide con quella destinata a segnalare gli elementi d'interesse destinati in ogni caso alla realizzazione del restauro conservativo, potranno subire i soli riassetti necessari per adattare alle attuali varie esigenze delle stesse funzioni auliche e sociali che le hanno già caratterizzate storicamente e tipologicamente, o a funzioni simili nei cui riguardi gli edifici presentino caratteristiche vocazionali chiaramente riscontrabili;
- le cellule C2, a seconda delle effettive condizioni tecniche e funzionali in cui singolarmente si presentano, potranno essere recuperate alle destinazioni più opportune, purché in particolare attento rispetto della cautela precedentemente indicata sotto la lettera a, e purché venga pure tenuta in particolare considerazione la tessitura delle cellule C2 nella delimitazione (quando non sia già definita nelle Tavole di Piano) e nella formazione di Piani esecutivi ai sensi del comma successivo;
- nel recupero corrente delle cellule prevalenti dai tipi C3 e C4 dovrà essere specificamente valutata nei singoli casi, e in modo particolare nei casi caratterizzati da porticati e loggiati, l'opportunità di mantenere in funzione i sistemi di scale esterne, eventualmente inglobandole nel recupero dei loggiati, oppure dar luogo ad un nuovo sistema di collegamento interno; in ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione al rispetto delle cautele indicate sotto le lettere b/c/d/, in ordine alla salvaguardia e al ripristino dei caratteri dell'involucro dell'edificio; analogamente, quando si procederà, nell'ambito delle modalità d'intervento stabilite dalle presenti Norme, al recupero per usi abitativi e generalmente civili di annessi rustici, dovranno essere specificamente valutate le opportunità distributive recate dalla trasformazione dei locali nell'ambito delle cortine contenenti i nuclei civili e gli annessi rustici in serie lineare, oppure quelle recate dalla trasformazione dei locali nell'ambito dei rustici giustapposti ai civili; nel caso delle cortine continue, la cautela cui si dovrà porre particolare attenzione saranno quelle di cui alle lettere c/d/e;
- per le cellule C5 di particolare rilevanza storica valgono le indicazioni di massima già espresse per le cellule C1 e C2, mentre in ogni caso particolare attenzione dovrà essere posta al semplice rispetto della cautela a;

- nei riguardi delle cellule di tipo C6 e C7, particolarmente quando risultino dal recupero o dalla ricostruzione di precedenti cellule di tipo storico, dovrà tendenzialmente essere evitato l'aggravamento delle distorsioni tipologiche eventualmente recate dalla loro realizzazione;

- 17.1.6 Sempre negli ambiti 1), e comunque nelle parti di territorio rappresentate nelle Tavole in scala 1:1000, quando si debba dar luogo, in applicazione delle presenti Norme, alla delimitazione (se non già definita nelle Tavole in scala 1:2000) ed alla formazione di Piani Esecutivi, dovranno essere attentamente tenute presenti le indicazioni recate dalle Tavole 1:1000 per quanto riguarda sia le visuali complessive, le direttrici visive e le altre diverse valutazioni d'interesse globale in esse evidenziate, sia la tessitura, l'assetto e l'aggregazione delle cellule nel quadro dei caratteri storico-tipologici del tessuto edilizio, e sia ancora le condizioni puntuali di degrado o di recupero richiamate orientativamente nelle stesse Tavole. Globalmente e nell'ambito di quanto stabilito sia dalle presenti Norme per l'operatività nelle aree interessate sia alle disposizioni legislative relativamente ai beni culturali ambientali, i Piani esecutivi devono prevedere il recupero dei caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, il recupero degli immobili idonei per funzioni sociali diverse, oltre che degli spazi urbani del sistema viario storico anche al fine di favorire la viabilità pedonale, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.
- 17.1.7 Negli ambiti di cui al punto 3) del primo comma, all'infuori degli interventi esplicitamente previsti dalle Tavole del P.R.G.C. e di quelli strettamente necessari al mantenimento dell'assetto e alla coltivazione del terreno, non sono ammessi interventi se non sulle costruzioni esistenti, né modificazioni della rete e della larghezza delle strade, delle masse arboree esistenti, degli affioramenti rocciosi e della modellazione del terreno; neppure è ammesso aprire cave, asportare rocce e fossili, né effettuare deversamenti delle acque d'uso domestico sul suolo, né intercettare la falda freatica e aprire pozzi trivellati, né creare invasi artificiali; o comunque modificare l'assetto idraulico del suolo, né costruire muri di sostegno (se non per ragioni di provata minaccia dell'incolumità di persone e all'assetto del terreno o di manufatti, e con apposita autorizzazione), né eseguire scavi e movimenti di terra, né costituire discariche di terreni di sterro, macerie o altri rifiuti in genere e salvo intervento del Comune a carattere tecnico o di assetto idrogeologico.
- 17.1.8 Le limitazioni indicate in ordine all'assetto del suolo si applicano anche nelle aree libere da insediamenti ma ricadenti negli ambiti di cui ai punti 1) e 2).
- 17.1.9 Sulle costruzioni preesistenti negli ambiti di cui al punto 3) sono consentiti interventi di manutenzione (MO e MS), restauro e risanamento conservativo (Rea e Reb), senza aumento di volume né di superficie lorda di solaio, purché sempre nel rispetto delle stesse cautele elencate per gli interventi negli ambiti 1).

- 17.1.10 Oltre che negli ambiti 1) 2) 3) le stesse cautele ora richiamate devono essere rispettate in ogni intervento ammesso dalle presenti Norme sugli edifici agricoli tradizionali in genere, con esclusione degli impianti e delle infrastrutture collocate nelle apposite aree A2, oltre che nelle eventuali nuove unità, impianti ed infrastrutture ammessi sulla base di un Piano aziendale secondo quanto previsto al punto 11.8.
Gli interventi edificatori previsti sugli edifici esistenti con caratteri tipologici tipici locali o in presenza di elementi architettonici di carattere storico-documentario, indipendentemente dalla classe di destinazione dell'area di appartenenza, dovranno uniformarsi alle Norme sopra citate.
- 17.1.11 Le superfici urbanisticamente individuate non come aree R1 e R2 che costituiscono fascia di rispetto ai sensi della legge 431/85 sono inedificabili nel senso che su di esse è vietata ogni nuova costruzione o fabbricato ma sono ammessi quegli interventi di ristrutturazione, autorizzati dalle competenti autorità, che rendano più agevole l'applicazione del vincolo. Demolizioni e ricostruzioni di parte del fabbricato con recupero della volumetria dovranno avvenire sul lato opposto a quello del soggetto che impone il vincolo stesso. Salva ogni altra disposizione di Piano in merito alle distanze dai fabbricati e dai confini.
- 17.2 *Beni Paesaggistici: si richiamano i vigenti disposti normativi inerenti l'individuazione, la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici, con particolare riferimento alla parte terza del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42, successivamente modificato dal Decreto legislativo 24 marzo 2006 n. 157.
Pertanto, l'individuazioni cartografiche di P.R.G. inerenti i beni paesaggistici di cui alla parte terza del D.lgs. 42/2004 debbono intendersi puramente indicative e non esaustive.*
- La progettazione degli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi, e/o dell'aspetto esteriore degli edifici, ricadenti all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico dovrà attenersi alle disposizioni del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006), tenendo conto che:*
- nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti andrà curata, in particolare, l'adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza) del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscano a migliorare la qualità complessiva dei luoghi;*
 - nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione e/o ampliamento, andranno curati, in particolare, l'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento nonché l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali);*
 - nelle aree di notevole interesse pubblico individuate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 (rif. D.M. 4 febbraio 1966 "Zona circostante l'Autostrada Torino-Ivrea-Quincinetto"), la progettazione degli interventi dovrà altresì garantire il rispetto delle specifiche motivazioni e delle finalità di tutela paesaggistica stabilite dai rispettivi decreti di vincolo".*

Art. 18 Strade e fasce di rispetto stradale

18.1. Il P.R.G.C. indica nelle Tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente in progetto.

18.1.1 In particolare, sono indicate in cartografia le categorie delle strade veicolari con riferimento ai tipi di sezione previsti dal Codice della Strada e le relative fasce di rispetto; qualora manchi indicazione specifica la strada è da intendersi di categoria F.

18.1.2 Le fasce stesse, nelle aree A1, corrispondono alle seguenti larghezze misurate a partire dal ciglio stradale, ai sensi dell' art. **16 del D. Lgs 30 Aprile 1992 n. 285 e s.m.i.** :

tipo A	ml. 60,00
“ B	“ 40,00
“ C	“ 30,00
“ D-E-F	“ 20,00
strade tipo F classificate come vicinali	“ 10,00

18.1.3 Negli altri tipi di aree, la larghezza delle fasce di rispetto eventualmente indicata in cartografia deve essere dedotta graficamente dalle Tavole.
In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal Codice della Strada vigenti al momento del rilascio del *Permesso per Costruire*.

18.1.4 Nei riguardi delle sedi stradali minori, rappresentate dai percorsi ciclopeditoni e dalle strade di accesso ai fondi rustici, le fasce di rispetto sono sempre limitate a 3 ml., ferme restando le distanze minime dai confini e dai fabbricati disposte *dalle presenti Norme*.

18.1.5 All'interno dell'abitato, come definito dal Codice della Strada, per l'edificazione si rispetteranno i vincoli di zona stabiliti dal presente P.R.G.I.
Il tracciato viario veicolare e pedonale in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.I., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. A seguito di tali eventuali variazioni, le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R. I.

18.1.6 Le sezioni stradali indicate dalle Tavole di Piano sono quelle che **sono indicate nel D.M. 5 Novembre 2001**

18.1.9 Gli interventi di sistemazione o ampliamento delle strade e degli spazi per il traffico dovranno comunque rispettare le indicazioni puntuali delle cartografie per quanto riguarda gli elementi naturali e di arredo da salvaguardare o da impiantare.

- 18.1.10 Le strade esistenti, anche carrozzabili, destinate dal Piano al ruolo di strade pedonali e ciclabili non possono essere allargate o in ogni modo potenziate se non per adeguarle alla funzione loro assegnata.
- 18.1.12 Sulle strade di tipo D o superiore non sono ammessi accessi se non in corrispondenza degli svincoli rappresentati nelle cartografie del Piano.

Art. 19 Altri vincoli di inedificabilità

- 19.1 Oltre alle fasce di rispetto stradale, il Piano riconosce come inedificabili le aree di rispetto attorno ai cimiteri, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque luride, ai canali, ai fiumi e torrenti, e alle zone umide, nonché alle zone di dissesto geologico, ai boschi e alle zone di vincolo idrogeologico.
Le limitazioni alla edificazione in tali aree sono quelle riportate nell'art. 14 e 15.
- 19.2 ***Per aree boscate sono da intendersi quelle aree che rientrano nella specifica definizione di cui agli indirizzi di tutela stabiliti dal D.lgs 18 maggio 2001 n. 227, con particolare riferimento ai disposti del comma 4 del medesimo D. lgs.***
Nelle zone boscate, precisamente individuate, sono vietate nuove costruzioni ed opere d'urbanizzazione, nonché manomissioni del suolo e alterazioni delle masse arboree esistenti.
- 19.3 Sulle costruzioni esistenti ***nelle aree boscate*** sono consentiti interventi di manutenzione (**MO** ed **MS**).
- 19.4 Per le zone a vincolo idrogeologico si richiamano le norme dell' art. 30 della L.R. 56/77 e della L.R. 45/89; in tali zone non è possibile procedere a nuove edificazioni, di qualunque genere sia a carattere precario che stabile, e sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione ed ampliamenti dei fabbricati esistenti funzionali.

Art. 20 Vincoli e norme particolari per gli insediamenti commerciali e industriali

- 20.1 A norma dell' art. 26 L.R. 56/77 e s.m., 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 40000 mq., è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.
- 20.2 ***Sulla base della L.R. 28/99 e al comma 3 dell'art. 8 del D.Lgs 114/98, nonché alla DCR 24 marzo 2006 n. 59-10831 vengono individuate dal P.R.G. le zone di insediamento commerciale con riferimento alle nuove disposizioni legislative in materia di commercio (D.Lgs 31.3.98, n. 114 – L.R. 12.11.99, n.28 e s.m.i., DCR 29.10.99, n. 563-13414 e s.m.i. modificata e integrata con DCR 23.12.03, n. 347-42514 e con DCR 24.03.06, n. 59-10831)***

- 20.3 *Si assumono e si fanno proprie le definizioni espresse dall'art. 5,6 e 7 della deliberazione di C.R. 563-13414 del 29.10.99 e la classificazione delle tipologie di strutture distributive effettuata dall'art. 8 della deliberazione di C.R. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i.*
L'insediamento, il trasferimento e l'ampliamento fino alla superficie di 150 mq. degli esercizi commerciali di vicinato possono avvenire su tutto il territorio comunale e nel rispetto degli usi consentiti dal nuovo P.R.G.I. nel rispetto dell'art. 7 del d.lgs 114/98, e nel rispetto degli aspetti urbanistici dettati dalle norme di attuazione del P.R.G.I., fatte salve le eventuali limitazioni previste.
L'insediamento e/o il trasferimento delle medie strutture di vendita può avvenire nelle zone riconosciute di insediamento commerciale, nel rispetto della tabella di compatibilità del presente elaborato e previo ottenimento di autorizzazione amministrativa, da rilasciarsi secondo le procedure riportate nel presente vigenti.
La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale in sede fissa che comporti il passaggio da un'altra delle singole tipologie definite dall'art. 8 della deliberazione di C.R. 563-13414 del 29.10.99 è soggetta a nuova autorizzazione, che viene rilasciata nel rispetto delle presenti norme.
La modifica o l'aggiunta di settore merceologico per esercizi di vicinato è soggetta a comunicazione, fatte salve eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana, mentre per le medie e grandi strutture di vendita è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle presenti norme e dalle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali, previa verifica del computo degli standard e dei fabbisogni di parcheggi.
Le disposizioni relative al trasferimento di sede, alla variazione di superficie di vendita, alla modifica o aggiunta di settore merceologico si applicano anche al complesso di esercizi commerciali che costituiscono centro commerciale.

- 20.4 ***Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo.***
Ai sensi e per gli effetti del D.L. vo 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la tabella delle compatibilità territoriale dello sviluppo adottata con D.C.C. n. 29 del 20.12.2006.

CAPO V NORME DIVERSE

Art. 21 Deroghe

- 21.1 Gli edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse potranno essere realizzati, anche in deroga alle presenti Norme, previo espletamento delle procedure previste dall'art. 16 della Legge 765/1967 e dall'art. 3 della Legge n. 1357/55 previa deliberazione del Consiglio Comunale fatte salve le norme per la salvaguardia dei beni culturali ed ambientali

Art. 22 Regolamento Igienico Edilizio

- 22.1 *Il Regolamento Edilizio Comunale è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 17 Dicembre 2004, divenuta esecutiva il 3 Gennaio 2005, gli estremi dell'approvazione sono stati pubblicati sul B.U.R. n.*

Art. 23 Procedure speciali

- 23.1 Nel quadro di quanto stabilito dalla vigente legislazione, devono essere in particolare rispettate le seguenti procedure in ordine alla tutela del territorio.
- 23.2 Prima del rilascio di ogni concessione o autorizzazione dovranno essere verificate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e nelle relative planimetrie allegate al piano.
- 23.3 Stante le caratteristiche del territorio ogni richiesta di concessione od autorizzazione per nuova costruzione nelle aree residenziali ed industriali di nuovo impianto e nelle aree interessate da opere pubbliche di particolare importanza, dovrà contenere tra gli atti un'apposita relazione geologica-tecnica sulle caratteristiche dei terreni, sulle opere di difesa e consolidamento necessarie a rendere il terreno idoneo all'edificazione ed i particolari accorgimenti da osservarsi nella costruzione
- 23.5 Per la coltivazione di cave e torbiere, che è ammessa nelle sole aree indicate in cartografia come "localizzazione di attività estrattive"(sigla e), devono essere eseguite le disposizioni della L.R. 2-11-1978 n. 69.

Art. 24 Glossario

- 24.1. *Classificazione delle attività produttive*
Ai fini del calcolo della capacità insediativi e dell'individuazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree produttive, si riporta la classificazione dei rami di attività elaborata sulla base ISTAT del censimento generale dell'industria, artigianato e commercio.

A) TERZIARIO

a 1 - commerciale

- 61 – commercio all'ingrosso (escluso il recupero);*
- 62 – commercio all'ingrosso di materiali vari da recupero;*
- 63 – attività strumentali al commercio (agenzie di rappresentanza e di mediazioni);*
- 64 – commercio al minuto di prodotti alimentari e bevande; di prodotti del tabacco e altri generi di monopolio; farmacie; di articoli sanitari e di prodotti di bellezza; di abbigliamento; di calzature e pelletteria; di tessuti per arredamento; di mobili, apparecchi e materiali per la casa;*
- 65 – commercio al minuto di automobili, motocicli e natanti; di carburanti e lubrificanti; di libri, giornali e articoli di cancelleria; di mobili per ufficio, macchine e attrezzature per ufficio; di altri prodotti non alimentari; di articoli di occasione; di prodotti diversi con prevalenza di prodotti non alimentari (grandi magazzini e altri negozi despecializzati);*
- 84 – servizi di noleggio di beni mobili (autoveicoli, mezzi di trasporto e macchine agricole, beni mobili vari);*

98 - *servizi personali (lavanderie, tintorie e affini, laboratori per l'igiene e l'estetica della persona, studi e laboratori fotografici, servizi di pompe funebri, servizi domestici presso famiglie e convivenze, altri servizi personali).*

a 2 - ricettivo

66 – *pubblici esercizi ed esercizi alberghieri;*

a 3 – di servizio

973 – *servizi ricreativi ed altri servizi culturali (sale cinematografiche, teatri)*

975 – *servizi dell'ospettacolo;*

979 – *sale da ballo, sale da giochi, sedi per l'insegnamento di attività ricreative, ricevitorie del lotto;*

a 4 - artigianale

67 – *officine e laboratori per l'installazione e la riparazione di apparecchiature di precisione, elettriche, elettroniche, ottiche ed affini; laboratori per la riparazione di calzature e articoli in cuoio; laboratori per riparazioni varie;*

a 5 - direzionale

771 – *agenzie di viaggio;*

772 – *servizi portabagagli, carico, scarico e facchinaggio; agenzie di spedizionieri e di operazioni doganali;*

8 – *credito e assicurazioni; servizi prestati alle imprese; noleggio;*

92 – *servizi di nettezza urbana, di disinfezione e servizi analoghi; trasformazione e smaltimento di rifiuti; servizi di pulizia;*

93 – *convitti, educandi, collegi e seminari; studi di insegnanti indipendenti; scuole di guida e pilotaggio;*

94 – *istituti di ricerca e sviluppo;*

95 – *presidi sanitari per la degenza e relativi servizi di diagnosi e cura; stabilimenti idropinici e idrotermali; laboratori di analisi cliniche; studi di radiologia e radioterapia; altri presidi di diagnosi e cura senza ricovero; studi medici e dentistici; presidi per lo svolgimento di attività professionali paramediche indipendenti; ambulatori di veterinaria; case di cura e pensioni per animali;*

96 – *servizi socio-assistenziali; associazioni professionali, organizzazioni sindacali, associazioni di carattere politico; organizzazioni religiose;*

974 – *studi radiofonici e televisivi;*

976 – *studi per l'esercizio di libere professioni artistiche e letterarie;*

977 – *biblioteche, musei, gallerie e pinacoteche; giardini zoologici; giardini botanici;*

978 – *sedi di associazioni sportive, ricreative e culturali;*

24.1.2 *B) ARTIGIANALE (fino a 15 addetti)*

C) INDUSTRIALE (oltre 15 addetti)

b 1 – c 1 – manifatturiera in genere

4 – *industrie manifatturiere, alimentari, tessili, delle pelli e cuoio, dell'abbigliamento, del legno, mobilio e altre industrie manifatturiere.*

b 2 – c 2 – meccanica

3 – industrie manifatturiere per la lavorazione e la trasformazione dei metalli; meccanica di precisione.

b 3 – c 3 – chimica

25 – industrie per la produzione di prodotti chimici;

26 – industria della produzione di fibre artificiali e sintetiche.

b 4 – c 4 – di servizio all'automobile

67 – riparazione di autoveicoli (autofficina, gommista, elettrauto, carrozziere)

b 5 – c 5 – costruzioni e impianti

5 – industrie delle costruzioni e delle installazioni di impianti per l'edilizia.

b 6 – c 6 – altri settori e rami

0 – attività connesse con l'agricoltura;

1 – energia, gas, acqua;

21 – estrazione e preparazione di minerali metalliferi;

22 – produzione e prima trasformazione dei metalli;

23 – estrazione di minerali non metalliferi e non energetici; torbiere;

24 – produzione di materiali da costruzione in laterizio; leganti per l'edilizia; materiali da costruzione in calcestruzzo, fibro-cemento e gesso e di articoli in fibre; lavorazione della pietra e di prodotti minerali non metalliferi e produzione di prodotti finiti abrasivi; produzione e lavorazione del vetro; prodotti in ceramica, grès e materiale refrattario;

773 – magazzini di custodia e deposito; magazzini frigoriferi per conto terzi.

24.2. Classamento catastale

Al fine di una univoca individuazione delle destinazioni d'uso delle aree normative si riporta il quadro generale delle categorie proprie del classamento catastale.

I – Immobili a destinazione ordinaria

Gruppo A (per uso abitazione)

A/1 abitazioni di tipo signorile

A/2 abitazioni di tipo civile

A/3 abitazioni di tipo economico

A/4 abitazioni di tipo popolare

A/5 abitazioni di tipo ultrapopolare

A/6 abitazioni di tipo rurale

A/7 abitazioni in villini

A/8 abitazioni in ville

A/9 castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

A/10 uffici e studi privati

A/11 abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (rifugi di montagna, trulli, sassi, baite, ecc.)

Gruppo B (alloggi collettivi)

- B/1 collegi e convitti; educandi; ricoveri; orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;*
- B/2 case di cura e ospedali non aventi scopo di lucro;*
- B/3 prigioni e riformatori;*
- B/4 uffici pubblici (municipi, ecc.)*
- B/5 scuole, laboratori scientifici;*
- B/6 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che hanno sede in edifici della categoria A/9;*
- B/7 cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico de iculti;*
- B/8 magazzini sotterranei per deposito derrate;*

Gruppo C (ad uso commerciale e vario)

- C/1 negozi e botteghe*
- C/2 magazzini e locali deposito*
- C/3 laboratori per arti e mestieri*
- C/4 fabbricati e locali per esercizi sportivi, non aventi fini di lucro*
- C/5 stabilimenti balneari ed acque curative, non aventi fini di lucro*
- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, non aventi fini di lucro*
- C/7 tettoie, chiuse o aperte*

II – Immobili a destinazione speciale

Gruppo D (fabbricati per attività industriale e commerciale e suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni)

- D/1 opifici*
- D/2 alberghi e pensioni, aventi fini di lucro*
- D/3 teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli simili, aventi fini di lucro*
- D/4 case di cura ed ospedali aventi fini di lucro*
- D/5 istituti di credito, cambio ed assicurazione aventi fini di lucro*
- D/6 fabbricati e locali per esercizi sportivi aventi fini di lucro*
- D/7 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*
- D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*
- D/9 edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.*

III – Immobili a destinazione particolare

Gruppo E (unità immobiliari che, per le loro caratteristiche intrinseche, non sono suddivisibili in classi)

- E/1 stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei*

- E/2 ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio*
- E/3 costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame, ecc.)*
- E/4 recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, per posteggio bestiame, ecc.)*
- E/5 fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze*
- E/6 fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale*
- E/7 fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti*
- E/8 fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia*
- E/9 edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.*