

Regione PIEMONTE

Provincia di NOVARA



Comune di **PRATO SESIA**

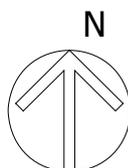
# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**VARIANTE STRUTTURALE n.6**

L.R 56/77 s.m.i.  
art.17 comma 4

Progetto Definitivo

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Adozione proposta tecnica progetto preliminare con D.C.C. n. 26 del 29/10/2014

Adozione progetto preliminare con D.C.C. n. 9 del 25/05/2015

Adozione proposta tecnica progetto definitivo con D.G.M. n. 58 del 10/08/2015

Approvazione progetto definitivo con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

rif. A - 12\_15/PD/1

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

www.giorgiagiulini.it  
**studio associato  
di architettura**  
dott. arch. giampiero giorgia  
dott. arch. sylvie giulini  
corso Torino, 8, 29078 camagnano sesia (novara)  
tel./fax 0163.8335580 E-mail studio@giorgiagiulini.it

## INDICE

---

<b>TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 – EFFICACIA, VALIDITA’ E FINALITA’ DEL P.R.G.C.....	4
Art. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI IL P.R.G.C. ....	4
<b>TITOLO II : AREE E DESTINAZIONI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>7</b>
Art. 3 - AREE E DESTINAZIONI D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE. .....	7
Classe 1 .....	7
Classe 2 .....	8
Classe 3 .....	8
Classe 3a.....	9
Classe 3b.....	10
Sottoclasse 3b2.....	13
Sottoclasse 3b3.....	14
Sottoclasse 3b4.....	15
Prescrizioni per le aree interessate da dissesto .....	16
Prescrizioni generali.....	18
Art. 4 – AREE A DESTINAZIONI D’USO PUBBLICHE.....	19
Art. 5 – AREE PER DESTINAZIONI D’USO PRIVATE.....	20
<b>TITOLO III : INTERVENTI E DESTINAZIONI D’USO.....</b>	<b>23</b>
Art. 6 – INTERVENTI E DESTINAZIONI D’USO AMMESSI NELLE AREE DI USO PUBBLICHE. ....	23
Art. 7 – INTERVENTI E DESTINAZIONE D’USO AMMESSI NELLE AREE RESIDENZIALI. ....	25
7.1 – Aree del centro storico di particolare pregio ambientale ( Z.T.O. tipo “A” D.M. 02.04.1968).....	25
7.2 – Aree residenziali organiche al tessuto urbano storico a capacità insediativa esaurita ( Z.T.O. tipo “B” D.M. 02.04.1968). .	26
7.3 – Aree residenziali di recente formazione di completamento per il riordino urbanistico (Z.T.O. tipo “B” D.M. 02.04.1968) .....	27
7.4 – Aree residenziali di nuovo impianto o di ricambio (Z.T.O. tipo “C” D.M. 02.04.1968).....	29
7.5 – Aree residenziali dei centri frazionali e dei nuclei rurali. ....	29
Art. 8 – INTERVENTI NELLE AREE PRODUTTIVE , COMMERCIALI E TERZIARIE IN GENERE .....	31

8.1 – Aree produttive, direzionali e commerciali ad elevata saturazione.....	31
8.1 bis – Area produttiva S.U.E. “BARAGIOTTA”.....	32
8.2 – Aree produttive, direzionali e commerciali di nuovo impianto con parziale compromissione in atto.....	32
8.2 bis – Area P.I.P. “BARAGIOTTA”.....	33
8.3 – Aree produttive per impianti industriali, artigianali o tecnologici isolati.....	35
8.3 bis – Aree produttive di completamento per insediamenti già esistenti in comuni contermini.....	36
8.4 – Aree per attività sportive e ricreative e del tempo libero esistenti.....	39
<b>Art. 9 – INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE.....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 9bis – AREA PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO SERVIZIO FUNZIONALE AL CENTRO CONGRESSI.....</b>	<b>43</b>
<b>Art. 10 – INTERVENTI NELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO O FASCE DI RISPETTO.....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 11 – INTERVENTI PER EDIFICI ESISTENTI LOCALIZZATI IN ZONA IMPROPRIA OD IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C. ....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 12 – AREE AGRICOLE A DESTINAZIONE SPECIALE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE. ....</b>	<b>53</b>
<b>Art. 13 – VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE.....</b>	<b>54</b>
<b>TITOLO IV : NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE.....</b>	<b>55</b>
<b>Art. 14 – DEROGHE.....</b>	<b>55</b>
<b>Art. 15 – NORME IN CONTRASTO.....</b>	<b>55</b>
<b>Art. 16 – COSTRUZIONI TEMPORANEE.....</b>	<b>55</b>
<b>Art. 17 – IMPIANTI TECNOLOGICI DI PUBBLICO INTERESSE.....</b>	<b>56</b>
<b>Art. 18 – RECINZIONI – MODIFICAZIONI DEL PIANO DI CAMPAGNA. ....</b>	<b>56</b>
<b>TITOLO V : ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. ....</b>	<b>58</b>
<b>Art. 19 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DEL P.R.G.C. ....</b>	<b>58</b>
<b>Art. 20 – IL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>60</b>

Art. 21 – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.....	60
Art. 22 – CONDIZIONI PER L’OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO.....	60
<b>TITOLO VI : DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ATTI AMMINISTRATIVI .....</b>	<b>62</b>
Art. 23 – DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA .....	62
Art. 24 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE .....	62
Art. 25 – PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI E DEFINIZIONI .....	62
Art. 26 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	69
Art. 27 – NORME DI TUTELA AMBIENTALE E DI RISPETTO ESTETICO RIGUARDANTI TIPI E USI DEI MATERIALI NELLE AREE DEL CENTRO STORICO .....	79
Art. 28 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E DL RISPETTO ESTETICO RIGUARDANTI TIPI ED USI DEI MATERIALI NELLE AREE DI NUOVO IMPIANTO .....	81

## **TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI**

---

### **Art. 1 – EFFICACIA, VALIDITA' E FINALITA' DEL P.R.G.C.**

Ai sensi della Legge 17.08.1942 – n° 1150 e succ. modd. e int. e della L.R. 56/77 e succ. modd. ed int. il territorio comunale è regolamentato dalle norme e prescrizioni contenute negli atti e negli elaborati costituenti il Piano Regolatore generale ( P.R.G.).

Le prescrizioni del P.R.G. del Comune sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati proprietari o utenti di immobili.

Le presenti norme, con specifico riferimento alle allegate tavole di Piano, definiscono per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltre che i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle Leggi statali e regionali in vigore e dei piani sovraordinati :

Il P.R.G.C. si attua anche nel rispetto del Piano Territoriale Regionale (PTR approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011) del Piano Paesaggistico Regionale (PPR, nuova adozione con D.G.R. n. 20-1442 del 18/05/2015, pubblicata sul BUR n. 20 del 21/05/2015), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP adottato dal Consiglio Provinciale l' 08.02.2002 con D.C.P. n. 5, approvato dal Consiglio Regionale il 05.10.2004 con D.C.R. 383-28587) , in quanto efficaci a norma dell'articolo 8 , comma 1 , della L.R. 56/77 s.m.i. ovvero , in quanto adottati, con le misure di salvaguardia come previsto dall'articolo 8, comma 2 , della L.R. 56/77 s.m.i.

### **Art. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI IL P.R.G.C.**

Il P.R.G.C è costituito dai seguenti elaborati (art. 14 L.R. 56/77):

#### A - STATO DI FATTO

Tav. 1	Carta Geologico-Strutturale	1:10.000
Tav. 2	Carta Geomorfologica e dei Dissesti, della Dinamica Fluviale e del Reticolato Idrografico Minore	1:10.000
Tav. 3	Carta delle Opere Idrauliche	1:10.000
Tav. 4	Carta dell'Acclività	1:10.000
Tav. 5	Carta Geoidrologica	1:10.000
Tav. 6	Carta Litotecnica	1:10.000
Tav. 7	Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità alla Utilizzazione Urbanistica	1:5.000

G1 RELAZIONE GEOLOGICA

G2 SCHEDE

- Schede di rilevamento delle opere idrauliche SICOD
- Schede Processi-effetti della Banca dati geologica
- Schede di rilevamento dei processi lungo la rete idrografica
- Schede di rilevamento delle frane

Tav. 6a) Stato di fatto degli insediamenti 6b) suddivisione in comparti omogenei ( Concentrico) ( Frazioni)	1:2000
Tav. 7a) Stato di fatto degli insediamenti 7b) Stratificazione degli edifici ( concentrico ) (Frazioni)	1:2000
Tav. 8a) Stato di fatto degli insediamenti 8b) Indagine sul degrado edilizio ( concentrico) (frazioni)	1:2000
Tav. 9a) Stato di fatto degli insediamenti 9b) Destinazioni d'uso degli edifici ( concentrico ) (frazioni)	1:2000
Tav. 9c) Struttura degli insediamenti produttivi e commerciali	1:5000
Tav. 10) Dotazione di attrezzature e pubblici servizi - sistema viario e OO.UU secondaria	1:5000
Tav. 11) Dotazione di attrezzature e pubblici servizi - rete fognante e rete di pubblica illuminazione	1:5000
Tav. 12) Dotazione di attrezzature e pubblici servizi - rete di distribuzione idrica - rete di distribuzione del gas	1:5000
Elab.13) Indagine preliminare	
A - struttura fisica amministrative e socio - economica	
B - sintesi dei dati statistici e demografici	
C - il Piano Regolatore dei trasporti	
D - stato di fatto degli insediamenti ( schede per comparti)	
13.E - raffronto P.R.G.C. con P.T.R.	1:10000
13.F - raffronto P.R.G.C. con P.T.P.	1:10000
13.G - aree oggetto di variante	1:5000

#### B - TAVOLE DI PROGETTO

Tav. 14 MOSAICATURA PIANI REGOLATORI COMUNI CONTERMINI 1:25000	
Tav. 15 IL TERRITORIO URBANO AZZONAMENTO	1:5000
Tav. 15.comm IL TERRITORIO URBANO ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	1:5000
Tav. 15.abitati IL TERRITORIO URBANO PERIMETRAZIONE CENTRI ABITATI	1:5000

Tav. 16a	IL TERRITORIO URBANO AZZONAMENTO	1:2000
Tav. 16b	IL TERRITORIO URBANO AZZONAMENTO	1:2000
Tav. 16c	IL TERRITORIO URBANO AZZONAMENTO	1:2000
Tav. 16a.comm	IL TERRITORIO URBANO ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	1:2000
Tav. 16b.comm	IL TERRITORIO URBANO ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	1:2000
Tav. 16c.comm	IL TERRITORIO URBANO ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	1:2000
Tav. 16a.abitati	IL TERRITORIO URBANO PERIMETRAZIONE CENTRI ABITATI	1:2000
Tav. 16b.abitati	IL TERRITORIO URBANO PERIMETRAZIONE CENTRI ABITATI	1:2000
Tav. 16c.abitati	IL TERRITORIO URBANO PERIMETRAZIONE CENTRI ABITATI	1:2000
Tav. 17	I CENTRI STORICI	1:1000
Tav. 18	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL' IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA SU AZZONAMENTO PRGC	1:5000

Gli atti elencati al punto A) hanno contenuto illustrativo, salvo puntuali riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti Norme di Attuazione.

In caso di controversa interpretazione fra elaborati cartografici a scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata ( inferiore).

Ai sensi della legislazione statale e regionale vigente le previsioni urbanistiche del P.R.G. si applicano al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

Gli immobili e le aree che alla data di adozione del presente P.R.G.C. siano in contrasto con le nuove previsioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

## **TITOLO II : AREE E DESTINAZIONI DEL TERRITORIO**

---

### **Art. 3 - AREE E DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.**

Ai fini dell'applicazione del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e dei caratteri ambientali e naturali, per la trasformazione ed evoluzione dello sviluppo urbano e socioeconomico, il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G. con carattere generale o specificatamente urbanistico.

Le aree individuate sono le seguenti:

- 1) Aree in cui le destinazioni d'uso, presenti e previste dal P.R.G., sono pubbliche, destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale o di interesse generale.
- 2) Aree a conferma e a previsione di insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.
- 3) Aree a conferma e a previsione di insediamenti a carattere commerciale artigianale e produttivo in genere.
- 4) Aree agricole.
- 5) Aree le cui destinazioni d'uso, in osservanza di precise disposizioni di legge vigenti risultano sottoposte a regime di inedificabilità o di particolari condizioni (vincoli).

Per le aree oggetto del presente P.R.G.C., comprese tutte le Varianti approvate, si applicano le seguenti norme di carattere geologico:

#### Classe 1

Ai sensi della Circ. P.R.G. 7/LAP, la classe I riguarda "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14 gennaio 2008".

Per le aree appartenenti a questa classe non sono stati messi in rilievo elementi di pericolosità geomorfologica od idrologica e non si prevedono limitazioni di carattere geoambientale, per cui sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica; gli interventi di cui al D.M. 14 gennaio 2008 necessitano la presentazione di una relazione geologica e geotecnica.

## Classe 2

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14 gennaio 2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

### Interventi ammessi

L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari interventi costruttivi, fatte salve le zone prospicienti a rotture di pendenza o gli orli di scarpata, ove la realizzazione di tagli del pendio o alterazioni nel deflusso delle acque meteoriche possono determinare situazioni di instabilità locale.

Le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici, realizzabili esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree vicine.

La realizzazione di piani interrati dovrà essere preventivamente valutata con indagini geologiche specifiche che determinino l'eventuale entità dell'interferenza rispetto alla falda acquifera libera.

### Prescrizioni

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti, sono subordinati all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica e geotecnica, comprendenti:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato ed analisi di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche
- caratterizzazione geotecnica dei terreni

indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

## Classe 3

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

Nella classe 3 risulta particolarmente rilevante la definizione di carico antropico, che è connessa alla fattibilità degli interventi in relazione alla situazione di rischio. Come riportato nella DGR 31 1844 del 7 aprile 2011, si definisce in generale come incremento di carico antropico qualsiasi intervento di tipo urbanistico-edilizio che genera un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi.

A titolo di esempio, costituisce aumento di carico antropico la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali o cambiamenti di destinazione d'uso che prevedano la presenza umana in modo stabile.

Nelle norme di attuazione sono riportate le prescrizioni specifiche per ogni edificio o nucleo, individuando tipi di interventi e possibilità edificatorie ammesse, compatibili con il livello di pericolosità e rischio rilevati.

### Classe 3a

Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentite nuove edificazioni a destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti, dati in genere da abitazioni isolate o edifici rurali, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico, finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e le residenze rurali connesse alla gestione aziendale;
- la costruzione di autorimesse ed edifici per ricovero attrezzi;
- l'attuazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili, attinenti alla viabilità, alla produzione e il trasporto dell'energia, alle reti acquedottistiche e fognarie, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua.
- gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti e le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;
- le coltivazioni agricole;
- la realizzazione di piste forestali, percorsi naturalistici, strade di accesso, aree verdi, ecc.
- strutture e impianti connessi con le energie rinnovabili

Prescrizioni

La realizzazione delle opere edilizie consentite, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, e di tutti gli interventi comportanti scavi e/o riporti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le indagini dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

### Classe 3b

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In conformità con la circolare 7/lap e in relazione alla pericolosità rilevata e alle opere di difesa idrogeologica presenti e a quelle fattibili, all'interno della classe 3b sono state distinte tre sottoclassi: 3b2, 3b3 e 3b4. Nella tabella seguente si riportano i criteri generali che devono essere applicati agli edifici esistenti e legittimamente realizzati, declinati in assenza e o a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza, rientranti nelle classi 3b.

Per stabilire i tipi di intervento ammessi prima e dopo le opere di riassetto nelle sottoclassi 3b2, 3b3 e 3b4 , si intende presa come unico riferimento la seguente tabella " Incremento del carico antropico in relazione alla possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale" , anche in difformità da quanto previsto alle successive voci relative a tali sottoclassi.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE						
CLASSE DI PERICOLOSITA'	IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO	A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria	•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria	•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo	• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale	• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento			•		
	Con frazionamento		•	• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•	•		
	Con frazionamento		•	• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98	• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta		•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione	•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia		•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione		•		•		
Ristrutturazione urbanistica		•				
Cambio di destinazione d'uso		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)		•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale  
P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale  
• = Intervento ammesso

Gli interventi ammessi per le varie classi 3b si basano sulla valutazione del concetto di carico antropico applicato al patrimonio edilizio esistente, secondo le seguenti definizioni:

a. Non costituisce incremento di carico antropico:

- 1) utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
- 2) realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
- 3) realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
- 4) sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
- 5) utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:

- 1) il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
- 2) il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I dell'Allegato A della D.G.R. 7 aprile 2014 n. 64-7417;
- 3) il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I dell'Allegato A della D.G.R. 7 aprile 2014 n. 64-7417, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
- 4) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
- 5) gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- 6) gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

c. Costituiscono incremento di carico antropico:

- 1) ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;

- 2) qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b;
- 3) ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
- 4) gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

### Sottoclasse 3b2

#### Interventi ammessi

Allo stato attuale, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, per gli edifici esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali, recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc. di pertinenza delle singole unità abitative.

Detti interventi non devono comportare la creazione di unità immobiliari residenziali aggiuntive o cambiamenti di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.) e strutture ed impianti connessi con le energie rinnovabili.

Allo stato finale A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

#### Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edilizi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le indagini dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche

- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

### Sottoclasse 3b3

#### Interventi ammessi

Allo stato attuale, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, per gli edifici esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc. di pertinenza delle singole unità abitative. Detti interventi non devono comportare la creazione di unità immobiliari residenziali aggiuntive o cambiamenti di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.) e strutture ed impianti connessi con le energie rinnovabili.

Allo stato finale A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (vedi punto 7.3. Circolare PGR 7/LAP/96). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

#### Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edilizi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le indagini dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici

- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale
- divieto di realizzare recinzioni con strutture murarie alla base tali che possano trattenere od incanalare preferenzialmente le acque che dovessero esondare dai corsi d'acqua limitrofi
- divieto di realizzazione di nuovi vani interrati.

#### Sottoclasse 3b4

Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

#### Interventi ammessi

Sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo;
- interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc.;
- l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici e strutture per impianti tecnologici e per quelli connessi alle energie rinnovabili, fognature, acquedotti, ecc.).

#### Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edilizi comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con le falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni

- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

#### Prescrizioni per le aree interessate da dissesto

Per le aree interessate da dissesti, riportate sulla Carta Geomorfologica e della dinamica fluviale (2) e sulla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico (7), si applicano le limitazioni e le prescrizioni riportate nel presente paragrafo, che sono ispirate alle Norme di Attuazione P.A.I. del fiume Po.

In particolare si distinguono:

a) Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio e fluviale interessanti ambiti areali  $Ee_A$  - Intensità/pericolosità molto elevata

Sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie coperta o superficie utile lorda o di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico antropico ;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni culturali e paesaggistici , compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi di carattere pubblico non altrimenti localizzabili e relative strutture e impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

b) Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio e fluviale interessanti ambiti areali  $E_{bA}$  - Intensità/pericolosità elevata

Oltre agli interventi previsti per i dissesti  $E_{eA}$ , sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie coperta o superficie utile lorda o di volume;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

c) Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio e fluviale interessanti ambiti areali  $E_{mA}$  e lineari  $E_{mL}$  - Intensità/pericolosità media/moderata

- Sono consentiti tutti gli interventi indicati per la relativa classe di idoneità urbanistica

d) Frane  $F_A$  - Dissesto attivo, pericolosità molto elevata

Sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici,;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie coperta o superficie utile lorda o di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico antropico ;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni culturali o paesaggistici , compatibili con la normativa di tutela;

- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Nelle aree interessate dai dissesti (EeA , EbA, EmA, EmL ed FA) possono essere consentiti solo gli interventi indicati per la relativa classe di idoneità urbanistica. In particolare , per le classi 3b2, 3b3 e 3b4 potranno essere ammessi gli interventi di cui alla tabella " Incremento del carico antropico in relazione alla possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale".

#### Prescrizioni generali

- Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- I nuovi interventi edilizi realizzati presso la base della collina che si estende dal Castello di Serramonte sino al confine con il comune di Romagnano S. dovranno essere preventivamente preceduti da una specifica verifica delle possibili problematiche relative alla caduta massi e alla stabilità dei versanti, già interessati o meno da interventi di consolidamento;
- l'edificazione in aree prossime a corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, dovrà essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che andranno adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- nelle zone di fondovalle, in aree soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati;
- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- in caso di intervento, ai sensi dell'art. 21 delle Norme di attuazione del PAI, i tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.
- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;

- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- lungo i corsi d'acqua arginati e interessati da opere idrauliche deve essere possibilmente garantita la percorribilità veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste non vadano ad interferire con il deflusso idrico.

Si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 14.01.08 ricordando che tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio delle Repubblica";

Si evidenzia che in ogni caso per i corsi d'acqua pubblici occorre fare riferimento alle prescrizioni del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, che indicano una fascia inedificabile della profondità di 10 m. I disposti del R.D. 25 luglio 1904 devono considerarsi validi anche per i tratti tombinati

Si evidenzia infine che le aree a pericolosità di esondazione o quelle riportanti elementi di criticità, come esposti nelle tavole di analisi e in quella di sintesi, dovranno essere inserite nel Piano di Protezione Civile comunale.

#### **Art. 4 – AREE A DESTINAZIONI D'USO PUBBLICHE**

*(art. 41 quinquies legge 1150 del 17.08.1942 - D.M. 02.04.1968 n. 1444 - art. 21 della L.R. 56/77)*

Sono quelle aree che ai sensi della legislazione vigente risultano avere una destinazione d'uso vincolata per assicurare la dotazione di servizi sociali, attrezzature pubbliche e di uso pubblico richiesti dalle vigenti norme e dalle esigenze del Comune.

Le destinazioni individuate sono :

- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria.
- aree destinate alle opere di urbanizzazione secondarie a carattere locale e generale.
- aree destinate alle opere di urbanizzazione indotta.

## **Art. 5 – AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATE**

### **5.1 – Aree a destinazione residenziale**

Sono quelle parti di territorio nelle quali è individuata cartograficamente l'edificazione destinata alla residenza e i relativi servizi.

Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute nelle normative previste per ogni singola area, nelle allegate tabelle, nelle aree a destinazione residenziale oltre alla residenza sono pure ammesse costruzioni connesse con le attività terziarie pubbliche e private ed attività sociali varie.

Con le limitazioni di cui al comma successivo, sono pure ammesse costruzioni connesse con le attività commerciali e artigianali di servizio non moleste e aziende agricole purché già esistenti.

Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le costruzioni connesse con le attività rumorose, fastidiose, nocive, o comunque ritenute incompatibili con la residenza, dall'Amministrazione Comunale sentita la C.I.E.

Le aree a destinazione residenziale individuate dal P.R.G. sono così suddivise:

1) Aree del centro storico - Z.T.O. di tipo "A":

Comprendono quelle parti di territorio e del tessuto edilizio ivi compreso, che rappresentano le testimonianze storiche dell'origine dello sviluppo urbano e rurale del Comune.

2) Aree organiche al centro storico - Z.T.O. di tipo "B":

Comprendono quelle parti di territorio già edificato ed urbanizzato che per il grado di compromissione esistente non consentono una ulteriore previsione di nuova insediabilità.

3) Aree di recente formazione - Z.T.O. di tipo "B":

Comprendono quell'insieme di lotti localizzati in aree già totalmente urbanizzate che concorrono a definire e saturare l'edificabilità dell'area residenziale.

4) Aree residenziali di nuovo impianto - Z.T.O. di tipo "C":

Sono quelle parti di territorio inedificato già parzialmente urbanizzato o da urbanizzare per le quali è prevista la nuova insediabilità residenziale sia per lo sviluppo socio economico e naturale dei nuovi residenti che per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi della popolazione già residente.

### **5.2 – Aree a destinazione produttiva e commerciale**

Sono quelle parti del territorio che per le loro caratteristiche posizionali e vocazionali, nonché per la preesistenza di attività od impianti sono da destinare ad attività produttive.

Nelle aree a destinazione produttiva sono di norma ammesse attività di servizio e produzione, sono pure consentite: attività di trasporto e comunicazione e connessi, attività commerciali all'ingrosso, attività di commercializzazione dei prodotti industriali o artigianali, attività espositive, attività direzionali ed uffici, locali di ristoro ed attrezzature varie, uffici per attività amministrativa pubblica e di controllo pubblico. Inoltre sono consentiti impianti industriali o artigianali per la lavorazione, trasformazione, commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli consociati.

Le aree produttive individuate dal P.R.G. si dividono in :

- 1) Aree già occupate da insediamenti produttivi e parzialmente urbanizzate di cui si prevede la regolarizzazione e il riordino od il completamento.
- 2) Aree di nuovo impianto da insediamenti produttivi e prive di opere di urbanizzazione .

### 5.3 – Aree a destinazione agricola

Sono quelle parti di territorio destinate per vocazione ad accogliere l'attività agricola – e quelle di trasformazione dei prodotti agricoli.

Di norma in tali aree sono ammesse:

- 5) la residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
- 6) attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola( silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.) ;
- 7) Impianti di modeste dimensioni per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo singolo o associato, ancorchè non risultino nocivi o molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione.

Sono inoltre consentite tutte quelle attività che non contrastano con gli interessi prevalenti dell'agricoltura quali coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, vivai di fiori ed essenze ornamentali e simili ecc.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e trasformazioni d'uso, incompatibili con la destinazione agricola.

### 5.4 – Aree a destinazione pubblica o sottoposte a vincolo

Sono quelle parti di territorio sottoposte, per loro natura, conformazione o posizione, a regimi di tutela a salvaguardia della pubblica incolumità o salute o a salvaguardia di beni culturali e naturali di particolare pregio.

Di norma in tali aree sono ammessi gli interventi relativi alle specifiche destinazioni d'uso stabilite dalle norme di legge vigenti e quelle più puntuali indicate nelle presenti Norme di attuazione.

## **TITOLO III : INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO**

---

### **Art. 6 – INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSI NELLE AREE DI USO PUBBLICHE.**

#### **6.1 – Aree per urbanizzazioni primarie**

Sono definite aree per urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni , le aree necessarie alle reti, agli impianti e alle opere previste al comma 2° dell'articolo di cui sopra e specificatamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e parcheggio
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico ;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione

Gli interventi ammessi sono:

Per le opere e le reti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la sostituzione, la rettifica, e tutte quelle opere necessarie al buon funzionamento delle reti esistenti;

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche non conformi alle specifiche destinazioni del piano, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico, qualora queste siano previste su aree destinate a servizi dal P.R.G.C.

Tutti gli interventi previsti dal P.R.G.C. e non demandati a strumenti esecutivi sono ammessi . a mezzo degli titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa

#### **6.2 – Aree per urbanizzazioni secondarie**

Sono definite aree per urbanizzazioni secondarie ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e successive modificazioni le aree necessarie a soddisfare i fabbisogni quantificati con gli standards urbanistici di cui all'art. 21 della legge regionale sopra citata e specificatamente:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative
- c) scuole superiori e attrezzature relative
- d) edifici per il culto
- e) centri sociali, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, .
- f) Aree verdi di quartiere
- g) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;

Gli interventi ammessi sono:

- a) per gli edifici e le aree esistenti, fatte salve le norme e le procedure vigenti in merito al patrimonio artistico ed i beni ambientali di cui , al D. lgs 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i. . sono ammessi gli interventi di cui all'art. 13 lettere a) b) c) d) della Legge Regionale 56/77 e succ. modificazioni.
- b) Per le opere in previsione la nuova costruzione avverrà con specifico titolo abilitativo

### 6.3 – Opere di urbanizzazione indotta

Sono quelle aree individuate all'art. 51 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni che sono così specificate:

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

Sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione indotta è prevista l'attuazione degli interventi a seguito di conseguimento di specifico titolo abilitativo .

## **Art. 7 – INTERVENTI E DESTINAZIONE D'USO AMMESSI NELLE AREE RESIDENZIALI.**

### 7.1 – Aree del centro storico di particolare pregio ambientale ( Z.T.O. tipo "A" D.M. 02.04.1968)

Gli interventi ammessi hanno, come scopo principale, quello di salvaguardare il patrimonio storico- artistico - documentario ambientale, il riuso e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Il P.R.G.C. delimita le aree del centro storico che sono obbligatoriamente soggette a formazione di strumento urbanistico esecutivo o piano di recupero ex legge 457/78 per tutti quegli interventi che contemplino la ristrutturazione edilizia complessa, ampliamenti superiori al 30%, demolizioni e ricostruzioni.

In ogni caso , a mente dell'articolo 17 , comma 12°, della L.R. 56 /77 e s.m.i. il Comune può, individuare immobili o complessi edilizi e le relative aree ove l'intervento di recupero ( anche con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti per sopravvenute instabilità strutturali) sia subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia - legge 457 del 05.08.1978 - L.R. 56/77 e succ. modificazioni.

Il Centro Storico è individuato ai sensi dell'art. 24 della L.56/77 e s.m. e i.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 5) paragrafo 5.1 ed inoltre, le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria, e che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Gli interventi ammessi per l'area del Centro Storico sono :

#### A) Interventi diretti :

In questi casi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza modificazioni delle destinazioni d'uso; nonché interventi di ristrutturazione edilizia parziale, ed ampliamento dei volumi residenziali fino ad un massimo del 30% da individuarsi in corpi di fabbrica esistenti, anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso, intendendosi per tale la trasformazione di edifici rustici o casseri in genere in edifici civili.

E' consentita la sopraelevazione della quota di gronda sino ad un massimo di mt. 1 esclusivamente per quegli edifici che con tale incremento possono recuperare ai fini abitativi i sottotetti che non risultano recuperabili ai sensi della Legge Regionale n. 21/98 e s.m. e i. senza modificare la pendenza delle falde del tetto.

B) In presenza di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero sono ammessi, oltre agli interventi di cui al punto precedente anche interventi di :

- ristrutturazione edilizia complessa o totale con possibilità di mutamento di destinazione d'uso ;
- ampliamento > del 30% della volumetria residenziale esistente da individuarsi in corpi di fabbricato esistenti o previsti nella misura massima consentita dalla densità media di zona, come risulta dalle tabelle di rilevamento.
- demolizioni e ricostruzioni per gli edifici particolarmente degradati ed irrecuperabili ; i nuovi edifici ricostruiti, utilizzando la volumetria preesistente, dovranno di massima rispettare gli allineamenti preesistenti, l'altezza e la tipologia delle sagome degli edifici vicini, salvo diversa eventuale indicazione specificata nelle tabelle di zona allegate .
- non sono ammessi comunque interventi complessi di demolizione e ricostruzione identificabili con la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 13 lett. e) L.R. 56/77 e succ. modificazioni

Gli strumenti urbanistici esecutivi ovvero i P.di R. debbono essere estesi all'intera Unità Minima di Intervento. Si definisce unità minima di intervento quell'edificio o complesso di edifici che costituiscono nel loro insieme un organismo unitario ed autonomo, sia sotto il profilo storico-formale che funzionale. In particolare l'unità minima di intervento deve essere autonoma e compiuta per quanto riguarda l'articolazione dei corpi di fabbrica, gli accessi principali esterni, gli spazi di pertinenza, i collegamenti verticali e la distribuzione interna. In genere nei nuclei del Centro Storico l'U.M.I. si individua con la "corte".

C) Per gli edifici non residenziali nelle aree del Centro Storico da sottoporre a piano di recupero si individuano le seguenti possibilità di intervento :

- Edifici non in contrasto con la destinazione dell'area : sono previsti gli stessi interventi consentiti per le previsioni di tipo residenziale ;
- Edifici in contrasto con la destinazione dell'area oppure in contrasto di destinazione d'uso : sono previsti gli interventi di cui all'art. 11.2 lett. A2), e punto 11.3 lett. A).

7.2 – Aree residenziali organiche al tessuto urbano storico a capacità insediativa esaurita ( Z.T.O. tipo "B" D.M. 02.04.1968).

Gli interventi ammessi hanno come scopo quello di mantenere gli edifici esistenti funzionalmente in buono stato di conservazione.

Essi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro, nonché ristrutturazione edilizia e ampliamento fino a raggiungere 2,00 mc./mq dell'area fondiaria asservita all'edificio e

comunque fino al massimo del 50% del volume esistente. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del Piano con cubatura superiore a 2,00 mc/mq possono ampliarsi una sola volta fino al 20% del volume residenziale esistente per adeguamenti di carattere igienico e funzionale ai fini delle unità immobiliari in atto.

Per gli edifici non residenziali, si individuano le seguenti possibilità di intervento:

1. Edifici non in contrasto con la destinazione della area residenziale: sono ammessi gli stessi interventi consentiti con le previsioni di tipo residenziale.
2. Edifici in contrasto con la destinazione dell'area oppure in contrasto di destinazione d'uso, sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico e conservativo.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi o piano di recupero sono ammessi, oltre agli interventi di cui ai punti precedenti anche gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia parziale o totale con possibilità di mutamento di destinazione d'uso entro il limite del 10% del volume complessivo; al piano terreno è consentito un ulteriore incremento ai sensi della Legge 122/89 (Tognoli) sugli spazi per autorimesse. Si richiamano inoltre, in ogni caso, le disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e la vigente normativa in materia di commercio, Legge Regionale 28/99 e relative disposizioni attuative
- demolizioni e ricostruzioni per gli edifici particolarmente degradati e/o irrecuperabili; i nuovi edifici dovranno essere costruiti a pari volumetria con le stesse sagome, altezze ed allineamenti preesistenti, sono ammesse modeste modifiche tipologiche interne per adeguamenti igienico-funzionali.
- non sono comunque ammessi interventi complessi di demolizione e ricostruzione identificabili con la ristrutturazione urbanistica (art. 13, lett. e, L.R. 56/77) .

In ogni caso è consentito un ampliamento di 25 mq. di superficie utile da attuarsi una sola volta per ogni unità immobiliare . Ogni ampliamento è consentito nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice Civile.

### 7.3 – Aree residenziali di recente formazione di completamento per il riordino urbanistico (Z.T.O. tipo "B" D.M. 02.04.1968)

L'intervento di nuova costruzione in tali aree è soggetto a titolo abilitativo con i seguenti parametri :

- |   |       |      |
|---|-------|------|
| - indice di densità edilizia fondiaria prevista   | mc/mq | 1,30 |
| - rapporto di copertura dell'area netta fondiaria | %     | 33   |
| - numero massimo dei piani fuori terra            | n.    | 2    |

- altezza massima a mt. 7,50
- distanza dai confini di proprietà minimo mt. 5,00
- distanza dai edifici vicini e da pareti finestrate mt. 10,00  
e  $\geq H/2$  ( art. 25 lettera h)

Per gli edifici residenziali esistenti gli interventi ammessi sono : manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro, nonché ristrutturazione edilizia ed ampliamento fino a 1/3 dell'area fondiaria e fino a saturazione della possibilità edificatoria ; 25,00 mq. di superficie utile, in caso di risanamento igienico e funzionale Sono comunque consentiti per ogni unità immobiliare anche se eccedono le indicazioni di superficie coperta e volumetria .

E' consentita inoltre la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente.

Tutti gli interventi ammessi sono attuabili con titolo abilitativo , gli interventi da ampliamento e ricostruzione dovranno rispettare le distanze dai confini e gli arretramenti stradali.

Per i bassi fabbricati di pertinenza delle residenze, aventi altezza media interna all'intradosso della copertura inferiore a mt. 2,50, è consentita l'edificazione lungo il confine di proprietà.

Gli interventi debbono comunque essere attuati nei limiti della normativa di zona nonché del codice civile e comunque per una superficie coperta complessiva non superiore a 30 mq. per ogni unità immobiliare.

Gli interventi di nuova costruzione in presenza di Piani Esecutivi ovvero gli interventi destinati all'edilizia sovvenzionata e/o agevolata si attuano con i seguenti parametri :

- indice di densità edilizia fondiaria : mc /mq 1,50
- rapporto di copertura dell'area netta fondiaria: % 33
- numero massimo dei piani fuori terra : n. 3
- altezza massima a : mt. 10,00

Qualora si debba predisporre frazionamenti di lotti già edificati, la porzione frazionata comprendente l'edificio esistente dovrà essere una superficie minima pari ad una densità fondiaria di mc/mq uguale a 1,30.

Per gli edifici non residenziali si individuano le seguenti possibilità di intervento :

- Edifici non in contrasto con la destinazione dell'area residenziale : sono previsti gli stessi interventi consentiti per le previsioni di tipo residenziale, con la specificazione che l'intervento di ampliamento non può complessivamente superare 1/3 della superficie fondiaria asservita all'edificio, previa verifica delle superfici da destinare a parcheggio che non possono essere inferiori al 50% della superficie coperta totale.

- Edifici in contrasto con la destinazione dell'area oppure in contrasto di destinazione d'uso : Sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento igienico e conservativo.

#### 7.4 – Aree residenziali di nuovo impianto o di ricambio (Z.T.O. tipo "C" D.M. 02.04.1968)

Sono aree destinate a libera edificazione; gli interventi saranno vincolati alla formazione di piani esecutivi convenzionati ai sensi degli artt. 41 , 43 e 44 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni.

I parametri edificatori sono:

##### PIANI PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

- indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,00
- indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,20
- rapporto di copertura	%	25

##### PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

- indice di edificabilità territoriale	mc/mq.	0,60
- indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	0,80
- rapporto di copertura	%	20 1/5

##### PIANI ESECUTIVI IN GENERE ( P.E.E.P. - P.E.C.)

- N° piani fuori terra (più un piano pilotis)	n.	3,00
- altezza massima	mt.	10,50
- distanza dai confini di proprietà min.	mt.	5,00-H/2
- distanza da edifici vicini e da pareti finestrate	mt.	10,00 ( art. 25 lettera h)

Per tutti gli interventi da attuarsi con S.U.E. , siano essi in zona "B" o in zona "C", deve essere dismessa un'area, , da destinarsi a servizi per la residenza commisurata a quanto previsto all'art. 21, L.R. 56/77 s.m.i. .

Tale dismissione deve essere prevista e regolata dalla convenzione che sarà stipulata con il Comune, nonché dalle norme di attuazione del P.E.C.

In particolare per l'attuazione degli interventi di Nuovo impianto hanno efficacia prescrittiva le indicazioni e le disposizioni contenute nell'art. 3 e negli elaborati geologici elencati nell'art. 2.

#### 7.5 – Aree residenziali dei centri frazionali e dei nuclei rurali.

In tali centri e nuclei sono state individuate le seguenti aree: aree dei nuclei rurali di primaria formazione

Sono aree occupate originariamente da aziende agricole l'area individuata dal P.R.G.C. interessa anche lotti liberi di completamento; in queste aree tutte le volumetrie e le superfici coperte esistenti si intendono consolidate.

Nelle aree libere è ammessa l'edificazione di nuove residenze collegate all'attività agricola già esistente, e per i soggetti di cui all'art. 9 punto B, con i seguenti parametri edificatori:

- indice fondiario	mc/mq	1,20
- rapporto di copertura	%	33 1/3
- altezza massima	mt.	7,50
- numero dei piani	n.	2,00
- distanza dai confini	mt.	5,00
- distanze dai fabbricati	mt.	10,00
- arretramento stradale	mt.	5,00

Per i complessi agricoli esistenti valgono le normative previste dalle presenti N. di A. all'art. 9 punto A capo 1) e 2), è consentito inoltre la trasformazione d'uso da destinazione residenziale agricola a civile abitazione nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni; in tale eventualità le strutture già destinate ad attività agricola, stalle, tettoie ecc. potranno essere destinate ad accessori della nuova destinazione residenziale, o potranno essere adibite a locali da destinare ad attività artigianale di servizio.

Per gli edifici di uso residenziale civile già esistenti, valgono le previsioni di cui all'art. 11 punto 1 delle presenti Norme di Attuazione.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi o piano di recupero sono ammessi, oltre agli interventi di cui ai punti precedenti anche gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia parziale o totale con possibilità di mutamento di destinazione d'uso entro il limite del 10% del volume complessivo; al piano terreno è consentito un ulteriore incremento ai sensi della Legge 122/89 (Tognoli) sugli spazi per autorimesse.
- Si richiamano inoltre, in ogni caso, le disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e la vigente normativa in materia di commercio, Legge Regionale 28/99 e relative disposizioni attuative
- ampliamento della volumetria residenziale esistente da individuare con priorità in corpi di fabbrica esistenti o previsti o con nuova costruzione nel rispetto delle prescrizioni della successiva lineetta per quanto attiene prospetti ed altezze, nella misura massima consentita dalla densità di zona.
- demolizioni e ricostruzioni per gli edifici particolarmente degradati e/o irrecuperabili; i nuovi edifici dovranno essere costruiti a pari volumetria con le stesse sagome, altezze ed allineamenti preesistenti, sono ammesse modeste modifiche tipologiche interne per adeguamenti igienico-funzionali.

- non sono comunque ammessi interventi complessi di demolizione e ricostruzione identificabili con la ristrutturazione urbanistica (art. 13, lett. e, L.R. 56/77) se non in presenza di apposita variante al P.R.G.C.).

## **Art. 8 – INTERVENTI NELLE AREE PRODUTTIVE , COMMERCIALI E TERZIARIE IN GENERE**

In ogni caso si richiama l'applicazione della vigente normativa in materia di commercio, Legge Regionale 28/99 e relative disposizioni attuative

Sono comunque fatte salve le specifiche destinazioni graficamente indicate nelle tavole di progetto.

L'operatività del P.R.G.C. nelle aree produttive è così individuata:

### 8.1 – Aree produttive, direzionali e commerciali ad elevata saturazione.

Gli interventi ammessi sono volti soprattutto al riordino e al completamento delle aree così individuate.

Per l'area produttiva esistente, individuata in cartografia sulle tavv. N. 15b e 16b con la sigla "Dc", è consentita la parziale modifica della destinazione dei fabbricati, siano essi esistenti o in progett

o, da produttiva a commerciale, ad uso esclusivo della vendita dei prodotti del gruppo imprenditoriale di riferimento, nella misura massima del 10% della capacità edificatoria consentita sull'area .

Per gli edifici esistenti sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e di ampliamento fino a raggiungere 1/2 della superficie fondiaria al netto dell'area da destinare a servizi, così come indicato dall'art. 21 della L.R. 56/77 punto 2).

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali e industriali dovrà essere adeguata nella misura minima del 10% della superficie fondiaria dell'area di pertinenza.

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali dovrà essere adeguata nella misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Qualora l'ampliamento previsto avvenga in sede di un Piano Esecutivo Convenzionato, l'area da destinare a servizi sociali di cui al comma precedente può essere localizzata e/o accorpata con altre già previste o di fatto già esistenti, al di fuori dei mappali già interessati da edificazione , in caso contrario l'area a servizi sociali dovrà essere reperita all'interno dei lotti interessati, nei modi e nelle forme previste dalla legge ed in modo da essere usufruite pubblicamente.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni :

- altezza massima dei fabbricati : mt. 10.50
- distanza minima dai confini : mt. 5.00
- distanza minima dai fabbricati : mt. 10.00

Per i lotti liberi, al momento dell'adozione del presente P.R.G.C. o a seguito di demolizione totale, l'edificazione potrà avvenire con titolo abilitativo su lotti di superficie fondiaria netta non inferiori a mq.3.000 e con rapporto di copertura ammesso uguale al 33% oppure, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77 con piano esecutivo convenzionato, nel qual caso non vi saranno limitazioni alle dimensioni minime del lotto, ed il rapporto di copertura potrà raggiungere il massimo consentito del 50% .

Vigono inoltre le seguenti limitazioni :

- altezza dei fabbricati : mt. 10,50
- distanza minima dai confini : mt. 5.00
- distanza minima dai fabbricati : mt. 10.00

E' ammessa la costruzione delle residenze per i titolari e/o i dipendenti nelle seguenti proporzioni :

- fino a 500 mq. di superficie coperta produttiva una unità con un massimo di 150 mq. di superficie netta ;
- oltre 500 mq. di superficie coperta produttiva due unità con un massimo di 150 mq. di superficie netta ciascuna.

#### 8.1 bis – Area produttiva S.U.E. "BARAGIOTTA".

Per le "Aree per attività produttive industriali e artigianali soggette a S.U.E." si applicano le seguenti disposizioni:

- nel caso di formazione di P.E.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., la norma di riferimento è quella dell'art. 8.1;
- nel caso di formazione di nuovi P.I.P. ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i., la norma di riferimento è quella dell'art. 8.2 bis;

L'attuazione del P.R.G.C. attraverso la redazione dei P.E.C. e dei nuovi P.I.P. deve avvenire per comparti funzionali preventivamente riconosciuti dall'Amministrazione Comunale.

#### 8.2 – Aree produttive, direzionali e commerciali di nuovo impianto con parziale compromissione in atto.

Gli interventi ammessi sono :

Per gli edifici esistenti sono confermati gli interventi di cui al punto 8.1 precedente, comma 3 , ad esclusione degli ampliamenti.

Per le nuove costruzioni in funzione di nuove attività, esse debbono essere attuate con un unico S.U.E. esteso a tutta l'area libera rimanente ; le eventuali nuove costruzioni per la estensione delle attività già in atto debbono essere attuate con S.U.E esteso all'intera area che ricomprenda anche gli edifici esistenti.

Vigono le stesse limitazioni di altezza massima e distanze minime prescritte al punto 8.1.

Le superfici destinate a servizi sociali in proporzione del 20% della superficie (fondiaria) da destinare ad attività produttiva dovranno essere reperite all'interno delle aree del PEC.

E' ammessa la costruzione delle residenze per i titolari e/o per il personale nelle seguenti proporzioni :

- fino a 500 mq. di superficie coperta produttiva una unità con un massimo di 150 mq. di superficie utile netta ;
- oltre 500 mq. di superficie coperta produttiva due unità con un massimo di 150 mq. di superficie utile netta ciascuna.

Per le attività nocive e/o moleste dovranno essere osservate tutte quelle cautele di ordine costruttivo o impiantistico necessarie per il rigoroso rispetto delle vigenti norme sanitarie.

#### 8.2 bis – Area P.I.P. "BARAGIOTTA"

La presente norma è riferita alle aree, indicate dal Piano Regolatore, soggette alla formazione del Piano per Insediamenti Produttivi, (P.I.P), di cui alla Legge 22.10.1971, n. 865 e nel rispetto di quanto disposto dalla Legge Regionale 5 Dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., in località "Baragiotta".

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEI COMPARTI EDIFICATORI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- impianti industriali e artigianali;
- servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti industriali ed artigianali;
- depositi, magazzini ed esposizioni;
- una abitazione di 300 mq di superficie utile lorda residenziale totale per ogni attività produttiva di almeno 400 mq di superficie utile lorda;
- fino a due abitazioni di 300 mq di superficie utile lorda residenziale totale per ogni attività produttiva di oltre 400 mq di superficie utile lorda;

**NORME ED INDICI DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI:**

Rc : rapporto di copertura max = 50% della superficie fondiaria con esclusione di tettoie, pensiline ed androni fino ad una sporgenza massima di ml. 1.50 dal filo del fabbricato ; Il Rc max della superficie fondiaria, comprese le tettoie, pensiline, androni, ecc, non potrà superare il 60%”;

H : altezza massima = ml. 12,50 salvo costruzioni eccezionali quali ad esempio strutture per serbatoi o silos e/o edifici che necessitino per esigenze produttive di altezze maggiori che potranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale;

DC : distanza dai confini = la distanza dai confini è fissata in ml.5.00; è ammessa l'edificazione a confine in caso di intervento edilizio unitario su due o più lotti contigui In questo caso è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio del lotto adiacente;

DS : distanza dalle strade = ml. 10.00 dalla strada provinciale e ml. 6,00 da tutte le altre strade; è consentita la riduzione delle distanze dalle strade interne ( con esclusione quindi della strada provinciale), fino ad una distanza non inferiore a ml. 3,00, previo parere favorevole della Giunta Comunale, per quegli insediamenti produttivi che comprovino tale necessità in relazione a particolari esigenze del proprio processo produttivo;

DE : distanza tra gli edifici = 10,00 ml tra i fabbricati esistenti su lotti diversi e comunque pari all'altezza dell'edificio prospiciente più alto;

Parcheggi privati ad uso pubblico : ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata e piantumata all'esterno o all'interno della recinzione, facilmente accessibile durante l'attività complessivamente non inferiore a :

- 15 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimentazione per attività artigianali ed industriali;
- 50 mq ogni 100 mq di superficie di pavimento per attività direzionali;
- un posto auto per ogni alloggio;

parcheggio privato di uso privato : gli insediamenti previsti all'interno del presente piano dovranno garantire la realizzazione delle seguenti aree:

- 10 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per attività artigianale-industriale;
- 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per attività commerciale e terziaria;
- 1 posto auto privato per ogni alloggio insediato;

recinzioni ed accessi carrai : le recinzioni nell'ambito delle aree soggette alla formazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi, dovranno essere del tipo aperto sul fronte strada e di tipo chiuso lungo i confini di proprietà. Dovranno essere realizzate con barriere in profilati metallici a disegno semplice su cordoli in cls a vista di altezza massima di ml. 0,80 per un'altezza massima complessiva di ml. 2,00 o con elementi prefabbricati di calcestruzzo. Le recinzioni di tipo chiuso, ammesse unicamente ai confini con

gli altri lotti, potranno essere realizzate con muri in blocchi e/o lastre prefabbricate ovvero cls/c.a. a vista fino ad un'altezza massima di ml. 2,00.

#### NORME PER L' INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI:

Al fine di favorire un migliore inserimento ambientale degli insediamenti sono prescritte le seguenti norme:

- "il PIP dovrà ottemperare alle direttive ed alle prescrizioni di cui al punto 3 e 4 dell'art.4.2 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale."
- le scarpate artificiali di raccordo tra diversi livelli dovranno essere sistemate a prato con arbusti e/o piantumate con alberi di alto fusto;
- tutti i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico ed i piazzali di manovra interni ai lotti dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto in misura di almeno un albero ogni 30 mq di superficie pavimentata;
- devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto su: tutti i lotti confinanti con le sedi viarie, lungo tutti i confini esterni dei lotti, lungo tutti i confini delle aree di diversa destinazione d'uso, lungo i lati di tutte le strade pubbliche e interne alle aree interessate dal Piano Particolareggiato;
- le aree a servizi pubblici destinate a verde dovranno garantire uno standard minimo di un albero ogni 75 mq;
- tutti gli alberi piantumati dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 2,00 ed i filari privati dovranno garantire una distanza tra un albero e l'altro non superiore a ml. 8,00;

#### CONTROLLO DELLE FONTI DI INQUINAMENTO:

In sede di formazione del Piano Particolareggiato dovrà essere riportato l'esplicito obbligo a non superare limiti fisicamente precisati di inquinamento sia idrico che atmosferico che acustico, sia esterno che interno, nonché la possibilità, per l'Amministrazione Comunale di prevedere interventi di depurazione ed isolamento con spese a carico dei soggetti inquinanti.

#### 8.3 – Aree produttive per impianti industriali, artigianali o tecnologici isolati.

Sono quelle aree destinate, ai sensi dell'art.26 comma 1 , lettera d) della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e integrazioni a quegli impianti che per esigenze tecniche o perché inquinanti debbano sorgere al di fuori delle aree attrezzate o di riordino.

Gli interventi sono sempre comunque assoggettati alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato ; esso deve prevedere :

- a) La viabilità esterna di transito e accesso all'insediamento.
- b) La viabilità di transito e di penetrazione interna in modo tale da non recare pregiudizio alla viabilità Comunale o sopra comunale ;

- c) deve inoltre individuare le aree destinate ad attrezzature di servizio in adempimento agli standard di Legge ;
- d) le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi ;
- e) le eventuali fasce di protezione antinquinamento ;
- f) le condizioni ed i programmi di intervento atti a garantire l'attuazione di tutte le opere necessarie ad attrezzare le aree senza alcun apporto di nocuità e di molestia.
- g) l'effetto dell'intervento sull'idrologia locale, mediante un'apposita relazione geologico tecnica.
- h) una convenzione che, oltre a regolare gli interventi, le dismissioni e/o le corresponsioni degli oneri di urbanizzazione, preveda esplicitamente le forme, i modi, i tempi ed i costi per l'adeguamento alle esigenze introdotte dal nuovo insediamento della viabilità principale di accesso e di transito, da effettuarsi a carico dei richiedenti.

Gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri :

- rapporto massimo di copertura: % 33
- altezza massima : mt. 10,50
- distanza minima dai confini: mt. 10,00
- distanza tra i corpi di fabbrica: mt. 10,00 / h
- distanza minima dalle costruzioni circostanti: mt. 60,00

Parcheggi privati ad uso pubblico : ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata e piantumata all'esterno o all'interno della recinzione, facilmente accessibile durante l'attività complessivamente non inferiore a :

- 15 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimentazione per attività artigianali ed industriali;

### 8.3 bis – Aree produttive di completamento per insediamenti già esistenti in comuni contermini

L'edificazione nella zona a confine del territorio comunale, facenti parte come quota minoritaria di attività produttive attive in Comune di Romagnano Sesia , è soggetta alla seguente normativa :

modalità di intervento : permesso di costruire convenzionato art. 49 , comma 4 , della L.R. . 56/77 s.m.i.

parametri di intervento:

- rapporto massimo di copertura: 50%
- altezza massima : mt. 12,00

- distanza minima dai confini di proprietà : mt. 6,00
- distanza minima tra pareti finestrate : pari all'altezza del corpo di fabbrica o dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00;
- formazione di area cortilizia a verde privato, debitamente piantumata, pari almeno al 15 % della superficie fondiaria;
- implementazione della popolazione arborea ed arbustiva in aree verdi esistenti e di proprietà site in comune di Romagnano Sesia a valle dell'insediamento produttivo esistente;
- destinazioni d'uso : attività di produzione, attività di deposito e trasporto, attività direzionali ed uffici, locali accessori e servizi , impianti legati alla produzione.
- trattandosi di area di completamento di un'attività produttiva esistente in comune di Romagnano Sesia la superficie a standards per servizi sociali ed attrezzature dovrà essere pari o superiore al 10% della superficie fondiaria edificabile prevista in comune di Prato Sesia. la convenzione correlata al permesso di costruire dovrà prevedere la monetizzazione dello standard e la corresponsione al comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree per servizi pubblici.
- parcheggi privati : in ragione di 1,00 mq ogni 10,00 mc. di volume virtuale calcolato come prodotto della superficie utile lorda per una altezza convenzionale di mt 3,50. Tali superfici dovranno essere reperite nell'ambito dell'area in proprietà indifferentemente nel territorio del comune di Prato Sesia e, o Romagnano Sesia .

Con specifico riferimento ai sistemi che costituiscono l'ambiente , vengono elencati inoltre indirizzi , strategie e buone pratiche cui la progettazione edilizia dovrà conformarsi con lo scopo di prevenire, controllare , mitigare , compensare i cambiamenti ambientali conseguenti alla edificazione

#### ARIA

- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- uso di tecnologie ed impianti di produzione ad alta efficienza e con basse emissioni di inquinanti ;
- utilizzo di materiali e tecniche costruttive per garantire maggiore risparmio energetico;
- previsione di aree piantumate che consentano la trasformazione dell'anidride carbonica in ossigeno (fotosintesi).

#### ACQUA

- impianti con accorgimenti finalizzati al risparmio idrico;
- adeguamento del sistema depurativo;
- accorgimenti per evitare modifiche del ciclo idrologico .

#### SALUTE

- accorgimenti al fine di ridurre la probabilità di incidenti per accessi alla SP 299 ;

- opere di mitigazione acustica (schermature di contenimento delle pressioni acustiche derivanti sia da traffico veicolare sia dagli impianti produttivi e tecnologici) fasce alberate, modellamenti morfologici.
- riduzione dei campi elettrici a bassa frequenza legati alle linee elettriche ed alle cabine di trasformazione

#### FLORA, FAUNA, ECOSISTEMI E BIODIVERSITA'

- realizzazione di aree a verde, in continuità con aree naturali o aree verdi esistenti al fine di mantenere o consolidare la permeabilità ecologica, utilizzando specie autoctone tipiche delle aree pianiziali;
- mantenimento e rafforzamento dei varchi ecologici lungo tracciati lineari naturali ed artificiali dei corsi d'acqua attraverso il mantenimento, ove possibile, delle specie arboree esistenti o utilizzando specie autoctone tipiche delle aree pianiziali;
- mantenimento, ove possibile, delle specie arboree esistenti;
- eventuali misure di mitigazione per ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna dalla eventuale presenza di facciate vetrate trasparenti e riflettenti.
- gli indirizzi , strategie e buone pratiche elencate al presente capoverso riferite a flora , fauna e biodiversità ed a titolo compensativo dovranno essere finalizzate alla costruzione e mantenimento della rete ecologica , per tanto , essere prioritariamente localizzati nell'area individuata come facente parte del corridoio ecologico lungo la roggia Mora .

#### PAESAGGIO

- integrazione tra il passaggio e l'edificato proposta attraverso l'accurata composizione architettonica dei manufatti e l'utilizzo di materiali e colori idonei ad attenuare l'impatto percettivo;
- tutela degli elementi costitutivi del paesaggio e mitigazione del disturbo percettivo.

#### AMBIENTE URBANO

- adeguata progettazione in termini di coerenza con l'edificato circostante e di compatibilità di funzioni e di disegno complessivo dell'intervento;
- qualità edilizia degli interventi con ricorso a forme compositive, materiali, disegno degli spazi e dei volumi, con articolazioni che consentano l'identificazione percettiva delle funzioni dei fabbricati;
- completa urbanizzazione dell'area ;
- attenuazione del possibile inquinamento luminoso verso l'esterno.

#### SUOLO E SOTTOSUOLO

- permeabilità superficiale nelle aree scoperte (viabilità esclusa) attraverso l'uso di pavimentazioni il più possibili permeabili o semipermeabili;
- tutela dei suoli da contaminazioni e sversamenti accidentali

#### 8.4 – Aree per attività sportive e ricreative e del tempo libero esistenti.

Sono consentite tutte le attività e gli interventi volti ad incrementare quelli già in atto nel settore del tempo libero e delle pratiche sportive e ricreative, della ristorazione e ricreazione, discoteche, sale giochi, ecc..

Sono in particolare consentiti su tutta l'area quegli interventi per attrezzature al livello del terreno quali campi da gioco, piscine, piste per roller, skate-board, ecc.

Gli interventi saranno regolati dai seguenti parametri:

- rapporto di copertura max	%	20
- superfici attrezzate max	%	20
- verde attrezzato min.	%	10
- area a servizi e parcheggio	art. 21 L.R. 56/77 L.R. 28/99 Commercio D.C.R.563-13414/99 s.m.i. Art.25	
- altezza max di fabbricazione:	mt.	8,50
- distanze dai confini:	ml.	10,00
- distanza tra i fabbricati:	ml.	10,00

Le superfici massime e minime espresse in percentuale sono riferite alla superficie fondiaria ovvero all'area di pertinenza così come individuata dalla cartografia del P.R.G.C.

Nell'ambito dei fabbricati ammessi è consentita la destinazione ricettiva con un massimo del 20% ovvero un quinto della superficie di edificazione complessiva riferita al rapporto massimo di copertura.

In ogni caso l'ottenimento di titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula di una convenzione fra il Comune ed i richiedenti che regoli le modalità tecniche di attuazione del progetto, gli spazi a verde, i servizi e gli accessi.

Le quantità edificabili sono calcolate sulla effettiva superficie fondiaria dell'area stimata in mq 18.626 comprensiva di una superficie occupata già esistente pari a mq. 1.296.

#### **Art. 9 – INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE**

In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o previsti, nonché l'eventuale impianto di strutture per nuove aziende agricole.

Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi :

A.1) Per gli edifici esistenti destinati alla residenza agricola sono ammessi :

- manutenzione ordinaria e straordinaria ;
- risanamento conservativo ;
- ristrutturazione edilizia anche totale ;
- ampliamento sia in corpi di fabbrica esistenti e contigui anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, che con volumi aggiunti al di fuori della sagoma esistente.

Il volume complessivo destinato a residenza agricola non potrà in ogni caso superare il limite di mc. 1.000 per unità.

Gli interventi sulle abitazioni rurali vanno comunque rapportati agli indici volumetrici di cui al successivo punto B).

A.2) Per gli edifici esistenti destinati alle varie attività agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari sono ammessi :

- manutenzione ordinaria e straordinaria ;
- risanamento conservativo ;
- ristrutturazione edilizia anche totale ;
- ampliamento fino a raggiungere globalmente nell'area del complesso la superficie coperta di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita ;
- demolizione ;
- ricostruzione in misura pari a quella esistente con la possibilità di traslazione dei nuovi fabbricati sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi dai fabbricati di terzi.

In ogni caso, per le residenze rurali esistenti, anche abbandonate, purché accatastate, ed il cui uso residenziale sia comunque accertato alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.C. è consentito il recupero ai fini residenziali ed è sempre ammesso il loro ampliamento in misura non superiore al 20% ovvero comunque a 25 mq di superficie utile netta.

I cambiamenti di destinazione d'uso debbono conseguire idoneo titolo abilitativo

## B) Nuove costruzioni

E' ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso ammesse all'art. 5 punto 3 secondo comma delle presenti N.di A. e dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. modif.

Il titolo abilitativo all'edificazione di nuove costruzioni destinate a abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati :

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del D.lgs 99/2004 s.m.i. ;
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola anche a tempo parziale ;

- c) proprietari concedenti ;
- d) affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 comma 6 e segg. della L.R. 56/77 e successive modificazioni, ed inoltre alla dimostrazione (con apposita relazione sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo) della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle necessità abitative del nucleo familiare conduttore, con la riserva di verifica che la superficie utile totale interna di calpestio dell'intervento proposto o delle eventuali preesistenti residenziali non superi i 50 mq. per ogni componente. Si potranno considerare in aggiunta al numero dei componenti risultanti dallo stato di famiglia, gli ascendenti diretti non coniugi effettivamente coabitanti.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria, per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti :

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate : mc. 0,05 per mq. ;
- b) terreni a seminativo ed a prato permanente : mc. 0,02 per mq. ;
- c) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole : mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda ;
- d) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali : mc 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda ;
- e) terreni a colture protette in serre fisse : mc. 0,06 per mq. ;
- f) terreni a colture legnose specializzate : mc. 0,03 per mq. ;

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui entro la distanza del centro aziendale ritenuta congrua ai fini della formazione della proprietà coltivatrice, che non sia superiore a 2.000 mt.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

La possibilità di usufruire ai fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione di atto di vincolo per tale aree, da registrare e trascrivere nei registri immobiliari del Comune nei quali gli appezzamenti sono localizzati.

Le nuove abitazioni rurali sono consentite solo qualora sia in formazione o si debba insediare un nuovo nucleo familiare di persone che risiedano in azienda e dedichino la loro attività preminente alla conduzione del fondo. La nuova abitazione potrà essere realizzata solo nell'ambito di un centro aziendale esistente o in contemporanea formazione.

L'A.C. dovrà verificare in sede di rilascio di titolo abilitativo edilizio gli indici di fabbricabilità relativi ai vari appezzamenti che concorrono alla formazione della volumetria.

Per nuovi edifici diversi dalla residenza necessari per il regolare svolgersi dell'attività agricola (quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc...) sono ammessi alle seguenti condizioni :

- rapporto di copertura 33% della superficie direttamente asservita all'intervento ;
- distanza minima dei fabbricati dai confini: mt. 10,00
- distanza minima tra i fabbricati di diversa proprietà: mt. 20,00

In ogni caso il lotto minimo di area contigua di proprietà da asservire all'azienda è fissato in mq. 5.000.

E' infine sempre consentito, anche ai soggetti non aventi i requisiti di cui al punto B), la costruzione di depositi per attrezzi agricoli destinati alla coltivazione di tipo familiare; la dimensione massima consentita è pari a mq. 25,00 di costruzione, con altezza media all'intradosso della copertura, così come definito dall'art. 7.3, inferiore a mt.2,50 ovvero per un massimo di 50 mc di costruzione. Tali costruzioni dovranno rispettare le norme di decoro ambientale,

Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del progetto di P.R.G.C. ; per queste è ammesso una tantum un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente , sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area agricola (rapporto di copertura, altezze massime, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici).

Le stalle di tipo non industriale sono permesse alle seguenti distanze :

- mt. 200,00 dal confine di individuazione zonale per l'area residenziale del concentrico ;
- mt. 50,00 dal confine di individuazione zonale per l'area dei nuclei rurali di primaria formazione individuati dal P.R.G.C. ;
- mt. 50,00 da case sparse di abitazione e da edifici con destinazioni d'uso impropria rispetto a quella agricola ;
- mt. 20,00 dalla residenza del proprietario o conduttore.

Qualora, sempre nel rapporto massimo consentito, si ottenga una concentrazione rilevante con insediamenti di più di 200 capi grandi (bovini, suini, ecc...), o di 2.000 capi piccoli (polli, conigli, ecc...), la distanza dai confini degli ambiti residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal Piano è elevata a 300 mt. mentre, fermo

restando la distanza di mt. 20 dall'abitazione del conduttore, la distanza dalle case sparse di abitazione è fissata in mt. 60.

In ogni caso tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto, potrà essere richiesto dall'A.C. in fase di rilascio di titolo abilitativo, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto.

Per interventi destinati all'allevamento intensivo degli animali valgono le seguenti disposizioni :

- rapporto di copertura 50% della superficie direttamente asservita
- distanza radiale da altri insediamenti destinati ad allevamento, o da aziende agricole già insediate mt. 500 ; in tale area non è possibile insediare nuove aziende agricole con allevamenti di animali anche solo a livello familiare .
- rispetto rigoroso delle norme e delle misure antinquinamento previste dalla legislazione vigente in materia di scarichi.

#### C) Destinazioni e attività compatibili

In genere in tutte le aree agricole, sia nei fabbricati esistenti che nei nuovi fabbricati, con interventi in attuazione dei precedenti disposti, sono consentite tutte le trasformazioni necessarie per l'esercizio di ogni attività connessa e compatibile con gli usi agricoli del suolo nel rispetto dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e se consentite dalla L.R. 38/95 quali le seguenti:

- Attività agrituristiche in genere
- Attività di alloggio e ristori
- Attività equestri
- Attività di allevamento e mantenimento di capi anche per conto di terzi
- Attività di carattere sportivo in genere quali campi da bocce, da tennis, minigolf, piscine, tiro con l'arco, piste ciclistiche ecc., in funzione delle attività agrituristiche.

Tali trasformazioni saranno attuate con l'applicazione delle norme e dei parametri di zona contenuti nel presente articolo.

### **Art. 9bis – AREA PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO SERVIZIO FUNZIONALE AL CENTRO CONGRESSI**

#### A) DESTINAZIONI D'USO

Nell' area classificata dal Piano Regolatore come "Area per attrezzature di pubblico servizio funzionale al Centro Congressi" sono ammesse le seguenti destinazioni turistico ricettive, le quali dovranno essere collegate alla

struttura polifunzionale prevista nell'adiacente area, e precisamente:

- a) alberghi, motel;
  - b) ristoranti, bar, locali di divertimento in genere;
- sono inoltre ammessi:
- c) attrezzature terziarie, commerciali, per lo svago, il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva in misura non superiore ai 30% del volume totale delle strutture di cui ai punti "a" e "b",
  - d) residenza ad uso del titolare e/o dipendenti in numero non superiore a 2 alloggi di 150 mq. di superficie utile netta;
  - e) servizi pubblici funzionali al Centro Congressi
  - f) attrezzature pubbliche ad interesse generale funzionali al Centro Congressi.

## B) TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Gli interventi avranno carattere di nuova costruzione.

Tutti gli interventi sono attuabili a mezzo di preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

In sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo devono essere verificate le dotazioni a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77

Per la parte turistico ricettiva la superficie minima da adibire ad attrezzature per il pubblico è pari al 100% della superficie lorda di pavimento.

Per la parte commerciale la superficie minima da adibire ad attrezzature per il pubblico è stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- 100% della superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano di campagna, pari a mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso) determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25 comma 3° della D.C.R. n. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i. , ai sensi dell'art. 21, comma 2° della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

## C) PARAMETRI DI INTERVENTO

H altezza massima :	ml	15,00
RC rapporto di copertura		50% della superficie fondiaria
Parcheggi privati		1 mq ogni 10 mc
DC = distanza dai confini	ml	5,00
Distanza dalle strade	ml	10,00

Distanza dai fabbricati ml 10,00

Ulteriori ampliamenti o nuove costruzioni sono ammessi fino al raggiungimento dei parametri sopra descritti

## **Art. 10 – INTERVENTI NELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO O FASCE DI RISPETTO**

Oltre le aree destinate dal P.R.G.C. a soddisfare gli standards urbanistici di cui agli artt. 21 e 51 della L.R. 56/77, ai sensi della legislazione vigente, sono individuati dal P.R.G.C. i seguenti vincoli:

### 1) Aree destinate alla fascia di arretramento di rispetto stradale:

A protezione della viabilità esistente prevista, e degli incroci stradali, al di fuori dei centri abitati, è prevista una fascia di arretramento di dimensione variabile secondo la dimensione stradale comunque non inferiore a quanto disposto dal D.M. 01.04.1968 n. 1404.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuova edificazione ad uso residenziale, produttivo, industriale, commerciale.

Sono ammessi a titolo precario impianti per la distribuzione di carburante comprensivi di locali di assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada.

Per gli edifici già esistenti e ricadenti in tali fasce si conferma la destinazione d'uso esistente e sono consentiti i seguenti interventi :

#### A) Edifici residenziali :

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia parziale
- Ampliamento, in misura del 20% alla volumetria residenziale esistente, che in ogni caso potrà avvenire o attraverso la sopraelevazione oppure dovrà avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante il nastro stradale.

#### B) Edifici ex complessi agricoli :

Non più funzionanti o abbandonati è concesso il recupero a residenza civile della parte già residenziale agricola e dei corpi di manica ad essa collegati funzionalmente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia parziale. Nelle operazioni di ristrutturazione parziale dovranno essere demolite le tettoie e le parti aggiunte che prospettano verso il nastro stradale.

#### C) Edifici di complessi agricoli funzionanti :

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia parziale
- Ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igienica e di affollamento del conduttore agricolo di cui al punto B dell'art.9 (preesistenze), l'ampliamento dovrà essere attuato come al punto A) del presente articolo
- Non è consentito ampliare nelle fasce di rispetto stradale attrezzature destinate all'attività agricola.

D) Edifici commerciali, artigianali, industriali :

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione con possibilità di mutamento d'uso, nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 punto 2 e 3 della L.R. 56/77
- Non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

E) Le recinzioni a carattere permanente già esistenti al momento dell'adozione del progetto preliminare a distanza inferiore a mt. 1,50 dal ciglio della strada, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria ; quelle a distanza superiore a mt. 1,50 : manutenzione ordinaria e straordinaria con possibilità di sostituzione.

In caso di sostituzione l'altezza della base di contenimento non dovrà essere superiore a mt. 0,90 e la parte aperta soprastante non dovrà essere superiore a mt. 1,60. Il cancello di accesso dovrà essere arretrato almeno a mt. 4,50 dal ciglio stradale e formare con questo opportuno raccordo.

La striscia di terreno compresa tra il ciglio stradale dovrà essere mantenuta in buon ordine ed accessibile dal ciglio stradale stesso, è in ogni caso vietato piantumare alberi ad alto o medio fusto ad una distanza inferiore a mt. 6,00 dal ciglio stradale

Nei punti di incrocio, il Comune potrà richiedere uno smusso o un arrotondamento nella misura di mt. 3,00 x 3,00 oppure mt. 5,00 x 5,00 sulla strada di circonvallazione ( la strada di scorrimento veloce intercomunale che collega la "pedemontana" con le valli) sui due lati formanti l'angolo. E' in ogni caso consentito nelle fasce di rispetto stradale ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli.

## 2) Aree destinate alla fascia di rispetto cimiteriale

Definita dal P.R.G.C. ai sensi del 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e dell'art. 338 del T.U. LL.SS. n. 1265 del 27.07.1934.

E fatto divieto assoluto di nuova edificazione di qualsiasi tipo.

Per gli edifici esistenti nell'area del vincolo di qualsiasi natura essi siano è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia totale, per gli edifici residenziali è consentito un

aumento di volume del 20% per sistemazioni igieniche e tecniche al di fuori della sagoma esistente da localizzare sul lato opposto a quello con vista sull'area cimiteriale.

Sono infine consentiti interventi necessari per la realizzazione di aree da destinare a servizi sociali quali parcheggi, aree destinate alla sosta e il gioco dei bambini, parchi pubblici nonché per la conduzione delle colture dei fondi agricoli circostanti.

### 3) Aree destinate alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua

( fiumi - torrenti - canali - bealere, esclusi i canali di tipo agricolo irriguo), definite dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77.

In tali aree è fatto divieto di nuova edificazione, è consentito l'uso di tali aree per le seguenti destinazioni :

- a) viarie (pedonali - ciclabili )
- b) parcheggi pubblici
- c) attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua principali
- d) verde attrezzato
- e) utilizzo della capacità edificatoria su terreni contigui.

Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti nonché dei canali, individuati nel Piano Regolatore Generale, è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno

metri 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;

metri 25 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati ad esclusione dei canali che costituiscono rete di consorzio irriguo o mera rete funzionale all'irrigazione, i quali non generano la fascia di cui al presente comma, fatta salva la dimostrata presenza di condizioni di pericolosità geomorfologica ed idraulica.

Le norme suddette non si applicano nell'ambito degli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

Si prescrive in ogni caso il pieno rispetto delle disposizioni contenute nel R.D. 26.07.1904 n. 523. e le specificazioni riportate negli elaborati geologici elencati nell'art. 2 delle presenti Norme

### 4) Aree ricadenti nel vincolo idrogeologico

In tali porzioni di territorio non sono ammessi interventi di qualsiasi natura di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

Per gli edifici esistenti nell'area, si conferma la destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione del Progetto preliminare del PRGC, ogni intervento

è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte dell'ente competente ( Comune , Provincia o Regione ) in base ai limiti dimensionali dei singoli interventi , così come stabilito dalle successive modificazioni alla L.R. 45/89 .

#### 5) Area del Parco della Val Fenera

L'area cartografata in Tav. 15 come Parco della Val Fenera è soggetta alle prescrizioni di cui alla L.R. 19/2009 s.m.i.

Gli interventi ed i progetti suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat e che non sono direttamente connessi e necessari al loro mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente nelle aree di cui sopra, sono sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'articolo 5 del d.P.R. 357/1997.

#### 6) Aree destinate alla fascia di rispetto da sorgenti, fontanili, pozzi di captazione, impianti di depurazione, discariche pubbliche controllate, individuate dal P.R.G.C.

In tali aree è fatto divieto di nuova edificazione, al di fuori di quella destinata all'impianto stesso, l'area di rispetto è così individuata :

- fonti, fontanili : mt. 100,00

pozzi di captazione : Ai fini della tutela delle risorse idropotabili , il P.R.G. individua zone di salvaguardia distinte in :

- zone di tutela assoluta , con estensione di mt 10,00 di raggio dal punto di captazione,
- Le zone di rispetto con estensione di mt. 150,00 di raggio dal punto di captazione

All'interno di tali zone le limitazioni all'uso e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R.

- impianti di depurazione fognaria comunali o consortili: allegato 4 alla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977 mt. 100,00
- discariche pubbliche controllate : mt. 200,00

#### 7) Aree destinate a fasce di rispetto delle ferrovie

Non sono ammesse nuove costruzioni escluse quelle del D.P.R. N° 753/1980 ed in ogni caso l'ottenimento dell'atto abilitativo edilizio è subordinato al parere favorevole del competente ufficio delle FF.SS.

#### 8) Rete ecologica

Il P.R.G.C. recepisce le indicazioni del PTCP relativamente alla Rete ecologica, in quanto struttura-guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e per la garanzia di uno sviluppo compatibile del territorio e ne individua le componenti , interne al territorio comunale, in quanto strumento per :

- garantire la corretta connessione tra sistemi naturali e sistemi antropici;
- in grado di mitigare le parti di territorio ove è possibile la ricarica degli elementi costituenti la naturalità;
- la conservazione della 'integrità dei processi ecologici e dei relativi servizi ecosistemici,
- mitigare e, o arrestare la frammentazione del territorio
- la conservazione delle comunità vegetali e animali,

Nelle aree riconosciute come facenti parte della rete ecologica è fatto divieto di trasformazione urbanistica o edilizia, in quanto spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica dal PTP.

Nelle aree di cui al precedente capoverso non è , fra l'altro , ammessa la realizzazione di recinzioni , di parcheggi o spazi di manovra , di impianti tecnologici

#### 9) Efficacia prescrittiva della cartografia.

In ogni caso ai fini dell'applicazione normativa ha prevalenza prescrittiva il perimetro grafico delle fasce di rispetto (secondo le indicazioni di progetto), la cui individuazione risulta comunque combinata tra la lettura delle tav. N.° 15 in scala 1:5000 e le tavv. N.° 16a ,16b e 16c in scala 1:2000 e 17 in scala 1 : 1000

In caso di difformità tra la cartografia a diversa scala , prevarranno le rappresentazioni contenute nelle tavole di maggior dettaglio ( tavole a scala minore )

Le possibili trasformazioni del territorio sono in ogni caso subordinate al pieno rispetto di limitazioni e vincoli fissati dalle indagini idrogeologiche predisposte in accompagnamento allo strumento urbanistico.

### **Art. 11 – INTERVENTI PER EDIFICI ESISTENTI LOCALIZZATI IN ZONA IMPROPRIA OD IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.**

11.1 - Edifici residenziali esistenti: in zona agricola ed in zona industriale ( esclusi gli edifici residenziali a servizio di edifici a destinazione produttiva industriale, e agricola).

Per tali edifici si conferma la destinazione d'uso esistente al momento dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C – gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia parziale o totale
- ampliamento in misura massima del 50% del volume residenziale preesistente; mq. 50,00 sono comunque sempre consentiti, anche in aggiunta all'ampliamento percentuale.
- demolizione totale senza possibilità di ricostruzione
- demolizione parziale con possibilità di ricostruzione in sede di ristrutturazione.

E' inoltre consentita la costruzione di un basso fabbricato da destinare ad autorimessa in misura di uno ogni unità immobiliare di superficie utile massima di mq. 30,00 per edifici uni e bifamiliari e mq. 15,00 per condomini.

Tale basso fabbricato potrà essere costruito sul confine di proprietà e comunque fatti salvi diritti di terzi.

E' infine sempre consentito la costruzione di depositi per attrezzi agricoli destinati alla coltivazione di tipo familiare; la dimensione massima consentita è pari a mq. 25,00 di costruzione, con altezza media all'intradosso della copertura, così come definita dall'art. 7.3, inferiore a mt. 2,50 ovvero per un massimo di 50 mc di costruzione. Tali costruzioni dovranno rispettare le norme di decoro ambientale.

## 11.2 - Edifici destinati ad attività artigianali o industriali ubicati in zona:

### A) Residenziale:

- 1) Attività artigianali di servizio per le quali è prevista la compatibilità con la residenza: seguono le norme e le indicazioni delle rispettive aree residenziali;
- 2) Attività artigianali ed industriali non compatibili con la residenza, si conferma la destinazione dell'area asservita all'edificio come produttiva fino a quando l'attività risulta in atto; gli interventi previsti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e conservativo.

Non sono ammessi ampliamenti o ristrutturazioni oppure cambi di attività, con altre ugualmente compatibili.

Nel caso di cessata attività l'area potrà essere utilizzata ai fini residenziali, solo dopo la stipula di convenzione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, ed attraverso un Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 e 44 della Legge dianzi citata.

## B) Agricola:

Le attività produttive ricadenti in zona agricola e in contrasto con le destinazioni compatibili con l'attività agricola: si conferma la destinazione dell'area asservita all'edificio come produttiva, si consentono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico, e ristrutturazione totale; è consentito l'ampliamento fino a raggiungere il 50% della superficie utile esistente solo in caso di accertate necessità derivanti da effettivi programmi e commesse di lavoro.

Per le attività nocive o moleste sono consentiti ampliamenti limitati al 20% della superficie utile esistente. La ristrutturazione totale degli impianti è consentita esclusivamente in presenza di Piano Esecutivo Convenzionato, con un limite massimo di ampliamento 40% delle superfici utili esistenti , da attuarsi su aree di proprietà al momento di adozione del P.R.G.C.

In ogni caso non è consentito superare il rapporto massimo di copertura del 50% .

Gli interventi relativi alle attività nocive e moleste devono comunque essere sempre subordinati alla attuazione di mezzi di volta in volta più adatti a contenere il grado di nocuità e di molestia degli impianti.

Nel caso di cessazione definitiva di attività lo involucro edilizio risultante potrà essere riutilizzato a fini produttivi o commerciali previo versamento degli oneri di urbanizzazione derivanti dal mutamento di destinazione d'uso.

La nuova attività non dovrà essere nociva e dovrà dimostrare di essere adeguata alle norme vigenti sugli scarichi industriali.

In ogni caso per le attività di cui al primo comma tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica dell'esistenza, o predisposizione di una area da destinare a parcheggio di uso pubblico in misura del 10% dell'area asservita all'edificazione produttiva.

Le attività produttive non in contrasto con le destinazioni in uso per le aree agricole sono confermate e per le stesse sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento igienico
- ristrutturazione edilizia totale
- ampliamento fino a 1/2 della superficie di proprietà al momento di adozione del Piano Regolatore.

Tali interventi saranno consentiti subordinatamente all'esistenza o predisposizione di un'area da destinare a parcheggio di uso pubblico in misura del 10% dell'area asservita all'edificazione.

### 11.3 - Edifici e complessi agricoli in zona impropria

A) Per i fabbricati o complessi agricoli in attività ricadenti in zona residenziale, con l'esclusione delle aree dei Nuclei Rurali di primaria formazione, gli interventi ammissibili sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento igienico e conservativo
- ristrutturazione edilizia
- limitatamente alla parte relativa alla residenza, ristrutturazione edilizia totale e ampliamento del volume residenziale esistente nella misura del 30% da ricavare nei corpi di fabbrica esistenti, mq. 25,00 sono comunque consentiti.

Non è consentito ampliare le stalle già esistenti o costruirne di nuove.

E' assolutamente vietato costruire nuovi letamai, quelli già esistenti e non adeguati alle norme igieniche in vigore dovranno adeguarsi o dovranno essere smantellati su ordinanza dell'ufficiale sanitario.

B) Per i fabbricati o complessi agricoli in zona residenziale e non con altra destinazione in atto, sono ammissibili i seguenti interventi:

- mutamento di destinazione d'uso da agricolo a destinazione compatibile con quelle individuate per le aree residenziali;
- demolizione delle parti ex agricole non recuperabili
- ristrutturazione edilizia totale
- utilizzo ai fini residenziali fino a comprendere tutto il corpo di fabbrica principale ( escluse tettoie, magazzini separati, silos e in genere volumi non consolidati ed idonei dal punto di vista igienico.

C) Per i fabbricati o complessi agricoli ricadenti in aree destinate ad insediamenti produttivi:

- fino a quando l'attività agricola risulta attiva valgono per tali complessi le norme relative agli insediamenti agricoli in aree agricole;
- quando non vi sia più attività agricola i complessi potranno essere demoliti e l'area occupata da edifici a destinazione produttiva oppure potranno essere recuperati a funzioni collaterali ad attività commerciali, direzionali produttive oppure essere oggetto di iniziative socio-economiche di tipo pubblico o privato.

Tutti questi interventi di recupero di fabbricati agricoli non in attività dovranno essere oggetto di un piano esecutivo convenzionato.

D) Edifici e complessi agricoli abbandonati in zona agricola per i quali è fatta specifica richiesta di riuso a scopo residenziale: sono quegli edifici che pur risultando abbandonati alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., presentano tuttavia caratteristiche evidenti di precedente uso a scopo abitativo e tali da consigliare senza dubbio un loro recupero abitativo.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia totale
- ampliamento fino a comprendere come residenza il corpo di fabbrica principale escluse eventuali tettoie aperte o fabbricati staccati, silos e in genere volumi non consolidati ed inidonei igienicamente.

È consentito nel caso di edificio unifamiliare con superficie utile inferiore a mq. 100,00 un ampliamento massimo di mq. 25,00 per risanamento igienico e funzionale.

## **Art. 12 – AREE AGRICOLE A DESTINAZIONE SPECIALE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.**

Il P.R.G.C individua in località "Castello" "Cascina" "Fassio" "Vai" una porzione di territorio da sottoporre a vincolo di salvaguardia ambientale.

In tale area a destinazione agricola e silvestre è vietato ogni nuova costruzione di qualsiasi genere.

Sono ammesse solo attività di tipo agricolo e sono consentiti solo quegli interventi volti a conservare lo stato dei luoghi e a prevenire eventuali danni di tipo naturale. È in ogni caso vietata l'utilizzazione del suolo per l'attivazione di cave o miniere di superficie.

L'eventuale taglio di alberi di alto fusto, diversi da quelli da frutto o da coltura dovrà essere eseguito a seguito di autorizzazione di cui alla L.R. 4/2009 e succ. modificazioni e del relativo regolamento attuativo

Per gli eventuali edifici esistenti, ricadenti nell'area è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia totale.

Eventuali cambi di destinazione d'uso ed ampliamenti residenziali fino a saturare la volumetria dei corpi di fabbrica esistenti sono consentiti solo in presenza di piani di recupero.

Nell'area in località Castello, di particolare valore storico ambientale, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo per il complesso archeologico del Castello di Sopramonte, la cappella di S. Maria e la torre della Vedetta.
- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione per la struttura esistente e priva di valore storico, attualmente utilizzata dall' A.N.P.I. ; per l'intervento di ristrutturazione il rilascio dell'atto abilitativo deve essere subordinato al parere di cui alla L.R. 32/2008 .

## **Art. 13 – VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE**

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

La nuova viabilità residenziale non dovrà avere una sezione inferiore a mt. 8,00 ; mentre quella relativa alle aree industriali, artigianali di nuovo impianto, non potrà essere inferiore a mt. 10,00.

Il tracciato viario in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicata, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite : in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità ; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi.

Le fasce di rispetto stradale (Distanza degli edifici dal ciglio stradale) in generale ed anche ove non topograficamente definiti dal Piano, avranno un'ampiezza :

Al di fuori del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G.C. :

- mt. 30,00 su ambo i lati per le strade provinciali o statali.
- mt. 20 su ambo i lati per le strade comunali o vicinali.

Al di fuori del centro abitato ma all'interno degli insediamenti previsti dal P.R.G.C. :

- mt. 10,00 su ambo i lati per le strade provinciali o statali.
- mt. 6,00 su ambo i lati per le strade comunali o locali

All'interno del centro abitato :

- per le aree già compromesse e con struttura urbana già consolidata valgono gli allineamenti viari esistenti salvo diversa indicazione cartografica.
- per le aree di nuovo impianto o di ricambio, sia residenziali che di tipo produttivo la distanza dell'edificazione dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a mt. 10,00 per le strade provinciali e comunali, e mt. 6 per quelle interne alle aree interessate da Piani Esecutivi

## **TITOLO IV : NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE**

---

### **Art. 14 – DEROGHE**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero dei piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie ed alla edificabilità fondiaria.

È altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

### **Art. 15 – NORME IN CONTRASTO**

Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore dal momento della pubblicazione sul "Bollettino Ufficiale" della Regione Piemonte.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dei Regolamenti Edilizi, o di Igiene e Sanità e di Polizia rurale ed urbana, che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C. fatti salvi i disposti delle leggi regionali in materia di salvaguardia.

Ove risulti un contrasto di applicazione tra le disposizioni delle presenti norme si provvederà alla rettifica della formulazione errata mediante deliberazione di interpretazione autentica senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. sino all'approvazione di tale deliberazione si applicherà la disposizione più restrittiva.

### **Art. 16 – COSTRUZIONI TEMPORANEE**

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

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

## **Art. 17 – IMPIANTI TECNOLOGICI DI PUBBLICO INTERESSE**

Impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti pubblici assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale, anche nelle aree di rispetto, con l'esclusione delle fasce di rispetto ricadenti nell'area agricola.

L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione o dai parametri delle distanze degli edifici latitanti e dai confini ridotte queste ultime del 50%.

I titoli abilitativi edilizi verranno rilasciati sentita la C.I.E. previa deliberazione di assenso della Giunta Municipale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.).

## **Art. 18 – RECINZIONI – MODIFICAZIONI DEL PIANO DI CAMPAGNA.**

Nelle aree urbanizzate e urbanizzande l'area di arretramento stradale ovvero la fascia laterale alla sede viaria non dovrà essere recintata per una profondità di almeno metri 1,50 (salvo prevalenti allineamenti già esistenti) per permettere il parcheggio esterno e /o il marciapiede senza intralci; gli accessi dovranno essere arretrati di mt. 4,50 dal margine della sede veicolare così come i fili di fabbricazione degli edifici .

Al di fuori del perimetro e lungo i tratti di strada extra-urbana secondaria interni alle zone edificabili le recinzioni dovranno essere arretrate di mt - 3,00 , sempre fatti salvi prevalenti e significativi allineamenti esistenti.

Lungo le strade vicinali le recinzioni dovranno essere arretrate per un minimo di ml. 4,00 dall'asse della strada; gli accessi carrai dovranno essere posti a m. 6,00 dall'asse stradale.

Lungo le strade interpoderali le recinzioni dovranno avere un arretramento minimo di mt. 3,00 dall'asse della strada; gli accessi carrai dovranno essere posti a ml. 5,50 dall'asse della strada.

Sono consentite recinzioni in paletti e rete metallica le quali dovranno essere poste alla distanza minima di ml. 3 dall'asse delle strade vicinali ed a ml. 2,00 dall'asse delle strade interpoderali.

Le recinzioni dei terreni residenziali dovranno essere costituite da uno zoccolo di altezza non superiore agli 80 cm. e da una soprastante partizione a " giorno" di altezza non superiore a 120 cm. con un totale complessivo

non superiore a mt. 2,00; le altezze verranno computate dal piano del terreno sistemato in relazione ai rilievi del piano di campagna e dei sedimi stradali.

Le recinzioni dei terreni produttivi e commerciali dovranno essere realizzate a giorno sul fronte stradale con un risvolto minimo sui lati di mt. 20,00; esse saranno costituite da uno zoccolo di 80 cm. di altezza massima e soprastante parte a giorno di 140 cm. di altezza massima; le rimanenti parti di recinzione potranno essere realizzate con parete piena di altezza massima di mt. 2,20 dal piano di campagna .

È vietata la formazione di collinette artificiali e/o riporti di terra non motivati da specifiche esigenze tecniche, quando superino la pendenza del 10%, salvo che siano prescritti o indicati dall'U.T.C..

Nel centro storico e nelle fasce organiche ad esso è consentito in seguito a motivato e documentato progetto il ripristino o la formazione di muri di recinzione in muratura piena con una altezza non superiore a mt. 2,00 dal piano del terreno.

### **Art. 19 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DEL P.R.G.C.**

Gli interventi previsti ed ammessi dal P.R.G.C. relativi alla trasformazione degli immobili, aree, edifici sono attuati:

- con intervento diretto mediante il conseguimento di titolo abilitativo edilizio ;
- con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è preliminare al conseguimento di titolo abilitativo edilizio .

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni, gli strumenti urbanistici esecutivi sono :

- A) il piano particolareggiato di cui all'art. 13 e seg. Della legge 1150 del 17.08.1912 formato ai sensi della legge regionale 56/77 art. 38 e segg. e succ. modifiche;
- B) il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e succ. modificazioni formato ai sensi dell'art. 41 – della L.R. 56/77 e succ. modificazioni.
- C) il piano di recupero di cui alla legge 05.08.1978 n. 457 formato ai sensi degli artt. 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni;
- D) il piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata formato ai sensi dell'art. 43 e 44 e segg. della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni;
- E) Il piano da destinare ad insediamenti produttivi formato ai sensi dell'art 27 della legge 865/71 e secondo l'art. 42 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni;
- F) Il piano tecnico di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.
- G) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla l.r. 18/1996

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono individuati dalle Norme e Tavole del presente P.R.G.C.

Ulteriori aree possono venire sottoposte ad obbligo di piano attuativo con specifiche deliberazioni consiliari, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C; inoltre il Comune può procedere in sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, con propria

deliberazione alla individuazione e costituzione di comparti costituenti unica unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ad aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti .

Le procedure di formazione dei comparti di cui al comma precedente sono definite dall'art. 46 della Legge Regionale 56/77 e succ. modif.

Gli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G. di iniziativa pubblica sono:

1. il piano particolareggiato ( P.P.) di cui all'art. 13 e segg. della legge 1150 del 15.08.1942 e succ. mod; la formazione ed i contenuti e gli atti amministrativi necessari e l'efficacia del piano sono individuati dall'art. 38 e seguenti della legge regionale 56/77 e successive modificazioni.
2. Il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 167 del 18.04.1962 e succ. modificazioni; i contenuti, gli atti amministrativi necessari sono individuati dall'art. 41 della Legge Regionale 56/77 e succ. mod..
3. Il piano di recupero nell'ambito del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui alla legge 457 del 05.08.1978 e succ. modif.; la formazione, i contenuti, gli atti amministrativi l'efficacia del piano sono individuati dall'art. 41 bis della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.
4. Il piano da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 865/71 e dell'art. 42 della L.R. 56/77 e successive modificazioni; la formazione, i contenuti, gli atti amministrativi e l'efficacia del piano sono individuati dall'art. 39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.
5. I piani tecnici esecutivi di opere pubbliche previste dal P.R.G. comprendono complessi di opere di interesse pubblico e di varia natura con funzioni tra loro integrate la cui progettazione unitaria comporta vantaggi economici e funzionali. I contenuti e le procedure sono quelle previste dall'art. 47 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.
6. I programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla l.r. 18/199 s.m.i. e contemplano la compresenza di interventi edificatori destinati a pluralità di funzioni, residenziali, produttive e terziarie, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad infrastrutture urbane e territoriali, alla tutela ambientale, naturalistica, paesistica. I contenuti e le procedure sono quelli previsti dall'articoli 5 e 6 della già citata legge regionale

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

1. Il Piano esecutivo convenzionato ( P.E.C. ) di libera iniziativa : è previsto nelle parti di territorio non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, nelle quali l'attuazione del P.R.G. dovrà avvenire attraverso proposte di soluzioni organiche complete. Potrà interessare zone territoriali omogenee complete o parti organiche delle stesse, secondo le indicazioni specifiche contenute nelle tabelle di zona. I contenuti e le procedure sono ) quelli previsti dall'art. 43 della Legge

Regionale 56/77 e succ. modificazioni.

2. Il Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio: è previsto nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione o il P.R.G.C. preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato. Può essere formato dai proprietari di immobili singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un piano esecutivo ai sensi dell'art. 43 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.
3. Piano di recupero di libera iniziativa: i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I contenuti e le procedure sono quelli previsti nell'art. 43 ultimo comma della legge regionale 56/77 e successive modificazioni.

## **Art. 20 – IL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

*Soppresso*

## **Art. 21 – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale

## **Art. 22 – CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**

Fatti salvi e casi di gratuità previsti dall'art. 17 comma 3 del D:p:r: 380/2001 s.m.i. l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio può essere subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria , secondaria, nonché al costo di costruzione.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi . Il contributo può essere ridotto in proporzione alle opere che l'avente titolo

si impegna ad eseguire direttamente; in tal caso queste ultime saranno oggetto di apposita convenzione da deliberarsi di volta in volta dal Consiglio Comunale.

## **TITOLO VI : DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ATTI AMMINISTRATIVI**

---

### **Art. 23 – DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA**

*Soppresso*

### **Art. 24 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE**

*Soppresso*

### **Art. 25 – PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI E DEFINIZIONI**

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale è regolata dai seguenti parametri definiti dal Regolamento Edilizio comunale approvato con deliberazione C.C. n. 60/2000 , modificato con deliberazione C.C. n. 28/2009 , ed integrati con le precisazioni di cui all'articolo 8 , della L.R. 13/2007 s.m.i. e con le precisazioni che seguono

#### 1) Parametri urbanistici

I parametri urbanistici che disciplinano gli interventi nelle zone di P.R.G. sono i seguenti:

##### a) Superficie territoriale (S.T.):

è l'area somma della superficie fondiaria e delle superfici destinate dal P.R.G. e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. In sede di strumento urbanistico esecutivo del P.R.G.C. la S.T. può essere formata anche da superfici non contigue, purchè ricadenti nella stessa area.

##### b) Superficie fondiaria (S.F.):

è la superficie di pertinenza della costruzione, al netto delle aree destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

##### c) Densità edilizia :

è il volume in mc. che si può costruire su ogni mq. di area edificabile del lotto.

c1) Densità edilizia territoriale (it) o indice di edificabilità territoriale: è il rapporto espresso in mc/mq tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale.

c2) Densità edilizia fondiaria(if) o indice di edificabilità fondiario:

è il rapporto espresso in mc/mq. tra il volume edilizio ammesso e la superficie fondiaria ad esso pertinente.

d) Standard o dotazione urbanistica:

è il parametro tra le attrezzature puntuali di interesse pubblico e sociale e l'insediamento residenziale, produttivo o terziario. Il valore viene riportato in mq./ab e mq/mq e le dotazioni minime sono quelle previste dall'art. 21 della legge regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

## 2) Parametri edilizi

I parametri edilizi sono quelli che disciplinano gli interventi edilizi nelle aree di P.R.G.C. e sono:

a) Rapporto di copertura (rc) :

è il rapporto che esiste tra la superficie coperta e l'area fondiaria asservita per l'edificazione dell'edificio;

b) Superficie coperta ( sc) :

è la misura dell'area della proiezione sul piano del terreno dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno . Dal computo della superficie coperta sono esclusi i balconi, i cornicioni, le logge aperte, gli sporti non superiori a mt. 3,00

c) Superficie utile ( S.U.) :

è la somma delle superfici lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano esclusi i balconi, le logge, i porticati, le tettoie, le pensiline, le strutture aperte a sovrastrutture tecniche, nonché le scale aperte o chiuse , esclusi agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali esclusi i locali cantina e ai locali sottotetto per la porzione avente altezza pari o inferiore a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio di copertura.

d) Altezza del fabbricato (h):

è la misura massima fra quelle delle varie fronti del fabbricato .

e) Piani Fuori terra (p.f.t. ):

sono i piani agibili dell'edificio . compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture

f) Volume (V):

volume edificabile o edificato, è il prodotto della superficie lorda di ciascun piano moltiplicata per la rispettiva altezza tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della S.U. compreso, l'altezza di cui al precedente capoverso è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura.

Si considerano volumi consolidati quelli, anche non residenziali, completamente circoscritti da murature, compresi i sottotetti nel rispetto del D.M. 5-7-1975. Si considerano inoltre volumi consolidati quelli compresi nel centro storico, nelle zone organiche ad esso e nei nuclei rurali, che siano chiusi su tre lati e compresi funzionalmente fra le residenze esistenti.

I volumi tecnici come definiti al presente articolo punto 3.10 non rientrano nel computo.

g) Altezza di fini del computo volumetrico (hv):

l'altezza da considerare ai fini del computo del volume è così individuata:

1) terreni pianeggianti è la misura della di stanza tra la quota marciapiede, definita in quota 0,00 e l'intradosso di copertura dell'ultimo piano abitato o abitabile dell'edificio.

2) terreni in declivio è la misura della distanza media calcolata dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne dell'edificio, computata partendo dalla quota di marciapiede fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dell'ultimo piano abitato o abitabile dell'edificio, per il perimetro esterno dell'edificio stesso.

3) quota del marciapiede e/o quota 0,00:

è il piano di base dal quale si misura l'altezza da computarsi ai fini volumetrici ed è così rapportabile:

3.1) per terreni pianeggianti: riferita al piano (0,00) stradale dal quale si accede all'immobile (+15,00 cm.). Si considerano pianeggianti i terreni con pendenza  $\leq 2\%$

3.2) per terreni declivi: riferita al fronte o allo spigolo del fabbricato, più vicino alla strada dalla quale avviene l'accesso (cm. 15,00)

3.3) in casi particolari:

3.3.1. - opere di bonifica e risanamento del suolo:

nel caso in cui il piano di campagna si trovasse ad una quota uguale o inferiore al piano della strada di accesso, qualora si riscontrassero particolari condizioni di umidità del suolo o difficoltà di allontanamento delle acque meteoriche, è consentito innalzare il piano di campagna ad una quota non superiore a mt. 0,30 rispetto al piano stradale.

Il piano così determinato sarà considerato il nuovo piano di

campagna, al quale fare riferimento con la quota marciapiede e/o quota 0,00.

3.3.2. - opere di sbancamento o di terrazzamento:

nel caso in cui l'edificio da costruire sia adagiato su di un terreno sistemato a gradoni e l'edificio ne segue esso pure l'andamento, la quota marciapiede e/o quota 0,00 verrà fissata per ogni singolo blocco secondo il criterio fissato al punto h 1).

h) distanze dai fabbricati:

sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi sono esclusi i cornicioni, i balconi e gli sporti non superiori a mt. 1,50)

Distanze minime tra fabbricati (D.M. 2.4.1968 n. 1444).

Nelle zone con caratteristiche storico-ambientali le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico. ed ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica quando non vi siano pareti finestrate ed in presenza di piano esecutivo del P.R.G.C. nel qual caso la distanza minima, per i soli edifici compresi nel piano, non potrà essere inferiore a quelle stabilite dal C.C. art. 873 e segg.

E' consentita la costruzione in aderenza, solo in presenza di pareti non finestrate e su accordo documentato di ambo le parti come di seguito specificato al punto 1).

i) Distanze dai confini di proprietà:

sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto esterno dei fabbricati e la linea di confine del lotto di proprietà sono esclusi dal computo delle distanze dal confine i cornicioni, gli sporti non superiori a mt. 1,50, i seminterrati con altezza fuori terra inferiore o uguale a mt. 1,20 all'intradosso del solaio di copertura.

Sono compresi : i porticati, le logge libere o coperte, i bassi fabbricati facenti corpo unico con il fabbricato principale, i seminterrati con altezza fuori terra superiore a mt. 1,20 all'intradosso del solaio di copertura (come verrà meglio specificato ai titoli seguenti).

La distanza minima è stabilita in h/2 e comunque non inferiore a mt. 5,00.

La distanza imposta dai confini di proprietà può essere ridotta fino ad essere esclusa totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico o scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei registri

immobiliari, con cui i proprietari ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarati di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo le distanze minime imposte dalla tabella di zona fra fabbricato e fabbricato. La distanza imposta dai confini di proprietà può altresì essere esclusa quando si intenda costruire in aderenza ad un preesistente fabbricato sito sul fondo confinante e si dimostri, con idonea progettazione, l'adeguato coordinamento dei due edifici.

j) Distanze dai cigli stradali:

è la misura della distanza intercorrente tra il confine di proprietà della sede viaria e il manufatto da edificare per il quale è richiesto il titolo abilitativo .

Nessuna struttura deve sporgere, neanche temporaneamente, sulla sede stradale se non ad una altezza superiore ai mt. 4,50 .

3) Definizioni edilizie

3.1. edificio residenziale o di civile abitazione, è un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella di abitazione.

Si intende come residenziale anche quell'edificio che per una sua parte, presenti un uso compatibile con l'abitazione: commercio al minuto, uffici da destinare ad attività professionale, attività artigianali di servizio non nocive o moleste.

3.2. superficie residenziale utile

è la misura della superficie, riferita alla residenza che concorre al pagamento del contributo così come previsto dal D.P.R. 380/2001 s.m.i. e come individuate nei successivi provvedimenti di competenza dall'Amministrazione Regionale.

3.3. definizione di vano utile e vano accessorio

per vano o stanza utile si intende lo spazio coperto, compreso e delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) che riceve aria e luce dall'esterno e di dimensioni conformi a quanto stabilito dal D.M. 5-7-75 e precisamente:

altezza minima utile interna mt. 2,70

superficie utile abitabile: mq. 14,00 per ciascuno dei primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi

vano/ stanze soggiorno : mq. 14,00 superficie minima

vano/stanza da letto : mq. 14,00 se per 2 persone

mq. 9,00 se per una persona.

Il vano/stanza deve essere provvisto di finestra apribile proporzionata in misura pari a 1/8 della sup. del pavimento.

Ad ogni vano o stanza utile viene attribuita la capacità di un abitante

teorico

Al vano utile viene teoricamente assegnata una volumetria media di 100 mc. mc/ di volume.

Per vano accessorio si intendono quelli che pur non essendo funzionalmente destinati ad abitazione di una famiglia (cantina, soffitta, ripostiglio, disimpegno, bagno, ecc.) fanno parte integrante dell'unità abitativa residenziale. Tali vani possono godere di ventilazione o aerazione indiretta o forzata.

Per i vani accessori non sono previste superfici minime; l'altezza utile non dovrà essere inferiore a mt. 2,40.

#### 3.4. definizione del piano seminterrato

è la frazione di fabbricato interrata che risulta fuori terra per una quota di massima di mt. 1,20 all'intradosso del solaio di copertura al di sopra del piano di quota marciapiede.

Sono esclusi dal computo della cubatura e della superficie coperta solo nel caso in cui non sia sottostante a un volume utilizzato; in tutti gli altri casi la parte di edificio seminterrato concorrerà alla formazione della cubatura e della superficie coperta.

#### 3.5. definizione del piano sottotetto o piano mansardato

è la parte di edificio compresa tra il solaio del tetto e quello di copertura del piano sottostante.

E' consentito destinare a residenza anche il piano sottotetto costruendo un solo piano di mansarde.

Nel caso che ricorrano le condizioni di abitabilità del sottotetto, indipendentemente dalla sua destinazione, il volume corrispondente deve essere computato al fine dell'edificabilità.

#### 3.6. definizione della superficie da destinare a parcheggio dei veicoli

è lo spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria del veicolo.

Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata inequivocabilmente ai sensi della L.R. 56/77 e succ. modificazioni, nelle tavole allegate del P.R.G.C. o di tipo privato, individuata ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 765 del 6.8.1967 in misura minima, pari ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione.

La superficie destinata al parcheggio privato degli autoveicoli deve essere reperita in area libera, di comodo accesso e non deve rappresentare pericolo o intralcio alla normale circolazione, e dovendo sopperire ad una necessità momentanea dell'utente non può essere individuata dall'autorimessa il cui uso specifico è il ricovero dell'automezzo per un tempo prolungato.

#### 3.7. definizione della superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli

è lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato.

E' di competenza esclusivamente privata o dello edificio al quale è strettamente collegato o ad esso asservito.

Può essere di due tipi:

- a) cielo libero
- b) interrata o in edifici a sè stante.

È identificata con quanto previsto dalla legge 1150/1942 s.m.i. art. 41-sexies corrispondente alla superficie di un metro quadrato ogni dieci 10,00 metri cubi .

E' obbligatoria per le nuove edificazioni residenziali commerciali direzionali in misura di : edifici a destinazione residenziale - 1 posto auto ogni unità immobiliare prevista dal progetto.

Per gli interventi previsti per gli immobili già esistenti ricadenti in zone già edificate si fa riferimento alle previsioni relative alle singole zone del P.R.G.C. e alle corrispondenti schede e/o tabelle.

### 3.8. Edificio ad uso industriale e/o artigianale

è un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella destinata ad accogliere attività classificabili tra quelle produttive secondarie. E' comprensiva della parte da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizioni e rappresentanza.

### 3.9. Edificio ad uso agricolo

è un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella destinata ad accogliere le strutture destinate alle attività agricole in genere.

E' comprensivo delle parti di fabbricato da destinare ad accogliere l'allevamento del bestiame, fienili, tettoie, magazzini, locali destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli purchè facenti parte del medesimo complesso agricolo, depositi delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

Complesso agricolo è l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola, comprensivo pure della parte di esso destinata ad accogliere la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

### 3.10. Definizione di volume tecnico

è quella parte o porzione di fabbricato la cui volumetria non è destinata a recepire la fruizione specifica del fabbricato o degli usi ad esso collegabili (es. residenza + autorimessa), ma sono volumi destinati ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti, o parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionalmente integrativa e/o migliorativa degli impianti o strutture già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

### 3.11. Definizione urbanistica di pertinenza

Si definiscono pertinenze quei volumi che, conformemente alle norme

urbanistiche stabilite per ciascuna zona (sup. cop., volumetria, altezza, distanze e confrontanze) riferite all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio.

Possono essere parte integrante dell'edificio stesso (es. cantine, sottotetto) o costituirne elemento staccato, conforme alle norme di piano regolatore (es. deposito attrezzi, box autorimessa, pozzi per l'approvvigionamento idrico) comunque giacenti sull'area asservita dall'edificio principale e sempre riferite ad unità immobiliari ben definite.

## **Art. 26 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **1) MANUTENZIONE ORDINARIA**

Comprende quegli interventi volti a mantenere gli edifici in buona efficienza senza alterarne le caratteristiche originarie e senza inserire nuovi elementi e secondo la legislazione urbanistica vigente è così definita:

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

Per gli interventi nel centro storico relativi all'aspetto esterno dell'edificio i materiali e i colori prescelti dovranno essere conformi a quelli depositati nell'ufficio tecnico comunale.

Le opere di manutenzione ordinaria sono individuate con riferimento alle seguenti parti costitutive i l'edificio:

- a) Parti esterne, che comprendono: intonaci, rivestimenti murali e tinteggiature pavimentazioni condominiali o comuni esterne alle singole unità immobiliari;

le opere ammesse sono:

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari; tra queste:

pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, rattoppo di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli.

- b) Parti strutturali, che comprendono strutture portanti verticali e orizzontamenti, scale, rampe e tetto;

le opere ammesse sono:

Sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari (inclinazione e dimensione delle falde) nonchè riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

- c) Parti interne, che comprendono: intonaci; controsolfittature e rivestimenti interni, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, impianti ed apparecchi igienico sanitari;

le opere ammesse sono:

Riparazione e sostituzione delle finiture relative alle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) purchè siano mantenuti i caratteri originari.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

- d) Impianti tecnologici , che comprendono impianto elettrico, di riscaldamento, e di condizionamento, del gas, idrico di scarico di sollevamento, nonché delle reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi.

Le opere ammesse sono:

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture delle facciate modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili

## 2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Secondo la legislazione urbanistica vigente è così definita:

"... le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o 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 ..."

Le opere di manutenzione straordinaria sono individuate con riferimento alle seguenti parti costitutive degli edifici:

- a) Parti esterne: le opere sono:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere;

- b) Parti strutturali: le opere ammesse sono:

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuta la posizione e i caratteri originari, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, sostituzione dell'orditura del tetto con mantenimento dei caratteri originali.

c) Parti murali esterne: le opere ammesse sono:

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

d) Parti murali e finiture interne: le opere ammesse sono:

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè l'unità immobiliare mantenga la propria conformazione e non venga modificata la superficie utile.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.

e) Impianti igienico sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici: le opere ammesse sono:

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto struttura-le e distributivo dello stesso.

Per gli edifici a destinazione produttiva industriale e artigianale, commerciale ed agricola sono ammesse le seguenti opere:

L'installazione di impianti tecnologici nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa della tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni.

N.B. (Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato).

Le modificazioni distributive conseguenti alla installazione degli impianti tecnologici.

La realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonchè sulla igienicità degli edifici e sicurezza delle lavorazioni purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamenti delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno

dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale .

Per quanto riguarda i manufatti ( recinzioni, muretti, e quelle opere che non si possono assimilare a quelle sopra elencate), la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovo e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

### 3 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il restauro e il risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Secondo la legislazione urbanistica vigente è così definita:

"... 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

3.1. Le opere di restauro sono individuate con riferimento alle seguenti parti costitutive degli edifici:

a) Parti esterne: le opere ammesse sono:

Restauro di tutte le finiture esterne comprendenti: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

b) Parti strutturali : le opere ammesse sono:

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali degli edifici, è consentita la sostituzione degli stessi solo per le parti degradate utilizzando materiali e tecniche uguali a quelli originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

c) Parti murali esterne: le opere ammesse sono:

Restauro e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

d) Parti murali e finiture interne : le opere ammesse sono:

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio.

E' consentito per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo della unità immobiliare e dell'edificio.

Restauro di tutte le finiture interne comprendenti tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi e per queste, qualora non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

e) Impianti igienico sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici - le opere ammesse sono:

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1 e 2.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

In ogni intervento previsto per il restauro conservativo, particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

3.2. Gli interventi di risanamento conservativo si differenziano lievemente da quelli specifici del restauro, in quanto vengono utilizzati per un organismo edilizio che ha ancora al suo interno la capacità di dare una congrua risposta alle necessità abitative o produttive caratteristiche del momento sociale odierno e quindi oltre a tutte le previsioni relative al restauro sono ammessi anche i seguenti interventi:

f) Parti esterne: le opere ammesse sono:

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio.

g) Parti strutturali: le opere ammesse sono:

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative alla installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

h) Parti murali esterne: gli interventi ammessi sono:

- Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

i) Parti murali e finiture interne: gli interventi ammessi sono:

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti, e comunque che non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.

j) Impianti igienico-sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici: le opere ammesse sono:

Per gli edifici residenziali sono i medesimi di quelli relativi al restauro.

Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, agricola è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi Possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata alla attività produttiva o commerciale.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti com-portino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Per gli immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico - artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

#### 4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Secondo la legislazione urbanistica vigente è così definita:

"... gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. 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 ( L.R. 56/77, art. 13)"

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, gli elaborati progettuali devono indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista ed il titolo abilitativo è riferito ad entrambi gli interventi .

La complessità degli interventi che concorrono a definire la ristrutturazione edilizia comporta la necessità di classificare, in base agli interventi ammessi, i tipi di ristrutturazione previsti dalle presenti normative di attuazione, due tipi di ristrutturazione edilizia:

##### 4.1. - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE

ovvero di tipo - A - ai sensi della Circ. 5/SG/URB, 27.04.1984 ( senza carico urbanistico aggiuntivo)

Comprende le seguenti possibilità di intervento:

- 1- Parti esterne - comprendenti intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura - per i quali sono previsti interventi di rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- 2- Parti strutturali - gli interventi ammessi sono: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Non è prevista:

la formazione di nuovi solai di calpestio oppure orizzontamenti.

La sostituzione di orizzontamenti con modifica delle quote preesistenti.

E' consentita la realizzazione di soppalchi di dimensioni limitate con un

massimo pari a 1/2 della superficie del vano da sopalcare.

In ogni caso a seguito di interventi di ristrutturazione deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

a) Parti murali esterne - gli interventi ammessi sono:

il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

I prospetti degli edifici non potranno di massima subire alterazioni:

sono consentite: modificazioni nelle dimensioni delle aperture esistenti (porte, finestre, portoni di accesso, androni di transito ecc.) delle logge e dei balconi esistenti.

Sono vietate: lo spostamento e la nuova formazione di aperture, l'apposizione di nuove logge o balconi.

b) Parti murali e finiture interne: gli interventi ammessi sono:

modificazione dell'impianto planimetrico a seguito di mutate esigenze funzionali o d'uso, è consentita l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

c) Impianti igienico sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici: gli interventi ammessi sono:

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola è consentita l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

#### 4.2.- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE

ovvero di tipo - B - ai sensi della Circ. 5/SG/URB, 27/4/1984, che

comprende le seguenti possibilità di intervento:

1- Parti interne: si confermano gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia parziale.

2- Parti strutturali - gli interventi ammessi sono:

oltre gli interventi previsti al corrispondente punto 4.2 ~~20~~ della ristrutturazione edilizia parziale che si confermano per questo tipo di ristrutturazione sono inoltre ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

N.B. - Qualora gli edifici presentino documentate condizioni di forte degrado e pericolosità è consentito l'abbattimento delle parti pericolanti e di quelle irrecuperabili, la ricostruzione delle parti abbattute mantenendo per quanto possibile la conformazione planivolumetrica preesistente, con la possibilità di modificare l'altezza dalla linea di imposta della copertura fino a portarla sulla stessa quota di allineamento degli edifici circostanti, mantenendo altresì l'inclinazione delle falde costante con quella degli edifici contigui. L'allineamento della linea di gronda e l'imposta va limitato ad una variazione contenuta in 1,00 mt.

a) Parti murali esterne: gli interventi ammessi sono:

oltre gli interventi previsti, al punto 3° della ristrutturazione edilizia di primo grado, che si confermano per questo tipo di ristrutturazione, sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni, la predisposizione di nuove aperture, l'apposizione di nuovi balconi o logge.

b) Parti murali e finiture interne:

si confermano gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia parziale.

c) Impianti igienico sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici:

si confermano gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia parziale.

## 5) - AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono da considerarsi come interventi di nuova edificazione in stretto collegamento con strutture edilizie già esistenti.

Tali interventi devono essere eseguiti in conformità e secondo gli indici e le prescrizioni caratteristiche delle aree individuate dal P.R.G.C. e cioè volumetria ammessa, rapporti di copertura, altezza e numero di piani consentiti, nonché distanze, ed arretramenti o vincoli specifici.

Si considerano ampliamento la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno dei corpi di manica esistenti collegati o da collegare funzionalmente con il restante edificio.

Per l'attuazione degli interventi di ampliamento e di sopraelevazione è necessario il rilascio di titolo abilitativo da richiedere e da concedere nei modi e nelle forme di legge vigenti.

## 6) - DEMOLIZIONI

Gli interventi di demolizione sono quelli per i quali è prevista o espressamente indicata dal P.R.G.C. o dall'A.C. la possibilità di abbattimento con o senza ricostruzione di edifici o manufatti edilizi al fine del miglioramento delle condizioni di agibilità dell'insediamento, sia per elementi non coerenti con il tessuto esistente e deturpanti l'ambiente (sistemati a baracche, con materiali di lamiera, ondulux, ecc.) e sia per edifici fatiscenti, tali da essere sin d'ora di pericolo alla pubblica incolumità. Il Comune può intervenire ordinandone l'abbattimento nei modi e nelle forme del caso. Tali interventi sono ammissibili a seguito di ottenimento di titolo abilitativo .

L'area libera venutasi a creare può essere riutilizzata a fini edificatori secondo le indicazioni e i parametri previsti dal P.R.G.C. nelle rispettive schede di zona.

Gli interventi relativi a ricostruzione a seguito di demolizione totale del manufatto o dell'edificio è da ritenersi a tutti gli effetti come nuova costruzione su area libera.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dello intervento nel suo insieme è subordinata all'ottenimento di unico titolo abilitativo .

## 7) - NUOVA COSTRUZIONE

Si considerano interventi di nuova costruzione la realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) oppure di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati; quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti; le ricostruzioni di fabbricati crollati o demoliti, nel rispetto delle indicazioni edificatorie contenute nelle tabelle relative a ciascuna area di P.R.G.C. allegata alle presenti norme di

attuazione.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario l'ottenimento di titolo abilitativo .

#### 8) - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Si considerano interventi di cambio di destinazione d'uso quelli volti ad un utilizzo di un immobile di un'area o parti di essi, in modo diverso da quello suo originario.

Non sono consentite nuove destinazioni che risultino in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.

Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni fino a mc. 700,00, nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie, di cui ai punti precedenti del presente articolo, questa è ammissibile, in conformità con le norme del presente P.R.G.C. senza alcuna formalità previa comunicazione anche per via telematica.

Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso riguardi immobili relativi ad unità superiori a 700 mc ovvero comunque si attui con l'esecuzione di opere edilizie, è fatto obbligo di munirsi del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa per eseguire le relative trasformazioni urbanistiche e edilizie .

### **Art. 27 – NORME DI TUTELA AMBIENTALE E DI RISPETTO ESTETICO RIGUARDANTI TIPI E USI DEI MATERIALI NELLE AREE DEL CENTRO STORICO**

Nelle aree di P.R.G.C. individuate come centro storico sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- a) dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente; da documentare fotograficamente per la richiesta delle autorizzazioni e concessioni.
- b) le facciate dovranno essere in semplice intonaco con tinteggiatura di qualità, tipo e colore prevalenti nell'ambito circostante e secondo la campionatura presentata dall'UTC e da questo approvata;
- c) le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante;
- d) i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale con gronde in vista in metallo di forma curva;

- e) le coperture dovranno essere a semplici falde, con manti in laterizio con inclinazione media uguale a quella degli edifici esistenti e preesistenti; in caso di rifacimento del tetto le falde potranno essere ricostruite in c.a. e la parte sporgente dal profilo esterno dell'edificio dovrà essere fornita di passafuori del tipo già presente negli edifici circostanti.

E' ammessa l'apertura di lucernari purché di limitate dimensioni solo ad uso dei locali tecnici o scale.

E' ammesso un solo ordine di abbaini.

- f) i serramenti dovranno essere in legno con antoni del tipo a gelosia esterni di massima a doppio battente;
- g) i balconi, nel caso in cui debbano essere sostituiti, dovranno essere eseguiti con materiali del tipo di quelli preesistenti.

Le ringhiere potranno essere in ferro, di disegno semplice a linee verticali. Le inferriate dovranno essere a maglia quadrata, con incasso nell'incavo della finestra.

Le scale esterne dovranno essere in c.a. o in pietra, con travature in legno o anche in pietra.

- h) nei minimi ampliamenti previsti dal piano e nelle ricostruzioni le aperture (sia in lunghezza che in altezza) dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti;
- i) è escluso l'impiego per i rivestimenti esterni di materiali lucidi, colori forti, e nel Centro storico sono escluse tapparelle o veneziane, serramenti in alluminio naturale.
- j) nel Centro storico dovranno essere di massima conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del P.R.G.C. o dell'U.T.C.
- k) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio;
- l) le aree libere a verde dovranno essere conservate o potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate e a cespugli; dovranno essere eliminate le tettoie, le baracche e le costruzioni accessorie ritenute incompatibili con l'ambiente ;
- m) non è ammessa in genere la realizzazione di nuove recinzioni, salvo comprovata necessità e coerenza con quelle di vecchio impianto;
- n) i muri di sostegno esistenti dovranno essere ripristinati in pietra a secco e malta cementizia negli interstizi oppure in calcestruzzo purché con piastra a vista, ben posata sull'esterno;
- o) dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati,

come fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano;

- p) l'illuminazione delle aree pubbliche e private dovrà essere realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza, con luce bianca ad esclusione di luce colorata e di lampade al neon o similari;
- q) i portoni degli androni carrai dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato. Le vetrine potranno essere formate senza alterazione del ritmo e delle fronti con un rapporto massimo tra pieni e vuoti di 1:1 ed un rapporto massimo tra base ed altezza di 3:2; le porte di accesso ai garages potranno essere in lamiera verniciata con esclusione dei tipi a serranda.

## **Art. 28 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E DL RISPETTO ESTETICO RIGUARDANTI TIPI ED USI DEI MATERIALI NELLE AREE DI NUOVO IMPIANTO**

Per i nuovi interventi edificatori sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale.

La composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante; cercando invece di adeguarsi il più possibile alle tipologie esistenti;

Dovranno essere tenuti presenti i materiali, ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;

E' escluso l'impiego di materiali lucidi e di colori forti;

Le facciate dovranno essere in muratura paramano simile oppure in intonaco semplice o in resina con tinteggiatura di qualità, tipo e colore secondo la campionatura presentata all'U.T.C. e da questo approvata; le campionature intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su sporti e rientranze.

Sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finte murature in pietra o finti mattoni a vista;

Le zoccolature delle facciate potranno essere rivestite in pietra di forma regolare con giunti segnati o in cemento pettinato che dovrà avere il suo colore naturale;

I cornicioni dovranno essere lineari, potranno essere in cemento a vista o intonacati secondo le caratteristiche del punto 4.

Gli sporti dei cornicioni dovranno avere su tutte le facciate la medesima dimensione;

Le coperture dovranno essere a falde semplici, potranno essere a capanna semplice o a falde fra di loro composte, che dovranno però avere sempre pendenze e angolature e possibilmente dimensioni compatibili.

E' consentita la formazione di coperture speciali atte ad utilizzare "energie alternative" avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche della zona.

Il manto di copertura dovrà essere di norma cotto (coppi o similari - marsigliesi); è consentita in casi particolari la lamiera a costa ravvicinata, preverniciata o lastre di fibrocemento.

E' ammesso un solo ordine di abbaini o di lucernari, di forma regolare che non dovranno occupare più di 1/10 della superficie del tetto.

I camini dovranno essere di forma regolare, in muratura intonacata come le facciate.

Sono ammessi i comignoli prefabbricati purchè intonacati

I serramenti esterni dovranno essere di linea semplice in materiale che si intoni all'estetica dell'edificio;

I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere di linee semplici, possibilmente con aste verticali; non sono ammesse tipologie provenzali o simili, le scale esterne potranno essere in legno o pietra, è consentito l'uso di solette in cls.

La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio a servizio dei singoli fabbricati dovrà essere convenientemente pavimentata anche solo con pietrischetto su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati. Dovrà essere risolto, con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano. (disgelo, piovane, luride, di lavaggio, ecc;) affinché non defluiscano sulle strade e piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti;

L'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi principali di collegamento fra gli ambiti territoriali, dovrà essere realizzata con lampade a spargere o lampioni di bassa altezza, con luce bianca.

I muri di sostegno delle terre, sia nell'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, dovranno essere esternamente eseguiti in calcestruzzo oppure in pietra a faccia vista e non avere altezza maggiore di m. 2,00; la larghezza degli eventuali "ripiani" e "gradini" dovrà essere almeno il doppio della loro altezza. In ogni caso i muri di sostegno interni alla proprietà dovranno essere mascherati da arbusti ed alberi ad alto fusto e curati in linea estetica in modo da evitare contrasti con l'ambiente locale e panoramica.

In sede di progetto municipale dovranno essere forniti alla C.I.F. particolari costruttivi ed estetici tali da assicurare la possibilità di valutare il corretto

inserimento dell'edificio prevista nel contesto ambientale e l'omogeneità estetica con l'esistente;

Le insegne o scritte luminose murali o meno dovranno essere oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale.

Le sistemazioni di cartelloni pubblicitari a carattere commerciale sarà autorizzato di volta in volta dal Sindaco su parere conforme della C.I.E.