

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO



## COMUNE DI LAGNASCO PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.C. N. 26 DEL 04/11/2016)

### VARIANTE PARZIALE N. 3

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

## NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

PROGETTO PRELIMINARE  
ADOTTATO CON

D.C. NR. 27 DEL 22/12/2022

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.D. NR. 114 DEL 30/01/2023

PROGETTO DEFINITIVO  
APPROVATO CON

D.C. NR. 13 DEL 30/05/2023

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

### PROGETTO

**Direttore tecnico  
e Progettista**

Arch. Fabio GALLO

## INDICE

Art. 1 - Finalità, principi ed ambito di applicazione del P.R.G.....	pag.	4
” 2 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....	”	5
” 3 - Articolazione normativa del P.R.G.....	”	7
” 4 - Parametri ed indici edilizi ed urbanistici e altre definizioni .....	”	8
” 5 - Interventi edilizi e loro definizioni .....	”	15
” 6 - Attuazione del Piano Regolatore Generale: norme generali.....	”	25
” 7 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) .....	“	29
“ 8 - Modalità attuative dirette .....	“	31
“ 9 - Utilizzazione del suolo.....	”	32
” 10 - Condizioni relative alle opere di urbanizzazione .....	”	34
” 11 - Parcheggi privati per nuova costruzione e modifica di destinazione d'uso .....	”	35
” 12 - Categorie di destinazioni d'uso.....	”	36
” 13 - Individuazione e classificazione delle aree.....	”	38
” 14 - R – Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d'uso ammesse .....	”	39
” 15 - R1 - Aree di interesse storico – artistico - ambientale.....	”	40
” 16 - R2 – Aree di vecchio impianto prive di interesse storico-artistico-ambientale .....	”	43
” 17 - R3 – Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita .....	”	44
” 18 - R4 – Aree di completamento .....	”	46
“ 19 - R5 – Aree di nuovo impianto.....	“	47

Art. 20 - Aree a prevalente destinazione produttiva: destinazioni d'uso ammesse.....	pag.	48
“ 21 - P1 – Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento e P2 – aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto: interventi ammessi.....	“	49
” 22 - E – Aree agricole produttive AR - Annucleamenti rurali.....	”	50
” 23 - E1 - Aree agricole di tutela E2 – Aree agricole di futura programmazione urbanistica .....	”	57
” 24 - SP – Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale .....	”	58
” 25 - G – Aree per impianti e servizi speciali di interesse locale e/o territoriale .....	”	60
” 26 - Distributori di carburanti .....	”	62
” 27 - Aree destinate alla viabilità e infrastrutture relative .....	”	64
“ 28 - Fasce di rispetto .....	“	67
” 29 - Edifici ricadenti in zona impropria .....	”	69
” 30 - Autorimesse .....	”	71
” 31 - Accessori.....	”	73
” 32 - Opere attigue a strade provinciali .....	”	74
“ 33 - Aree a verde privato .....	”	75
34 - Vincoli di carattere geologico-tecnico.....	”	76
” 35 - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04.....	”	79
” 36 - Beni culturali ambientali individuati dal P.R.G.....	”	84
” 37 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente .....	”	86

Art. 38 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 28/'99 .....	pag. 97
” 39 - Norme specifiche attinenti a singole aree. ....”	99
” 40 - Deroghe.....”	101
” 41 - Eliminazione delle barriere architettoniche. ....”	102
” 42 - Entrata in vigore del P.R.G.. ....”	103

Le modifiche introdotte con la presente variante sono indicate con la scrittura in ***neretto corsivo*** per le parti aggiunte e con **fondo grigio** per le parti eliminate.

## **ART. 1 - FINALITÀ, PRINCIPI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

1. Il Comune di Lagnasco con la revisione del P.R.G. vigente, di seguito anche indicata con Piano o P.R.G., persegue la finalità di un corretto sviluppo urbanistico secondo quanto indicato nell'art. 11 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. (L.U.R), con particolare attenzione alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, ispirandosi ai principi di sussidiarietà e perequazione urbanistica.
2. Le scelte di Piano si ispirano inoltre a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa come affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. 241/90.
3. In conformità della vigente legislazione statale e regionale il P.R.G. disciplina l'intero territorio comunale.
4. Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per la cui esecuzione, in base alla vigente legislazione, risulta necessario un titolo abilitativo, debbono essere conformi, oltre che alle prescrizioni di legge e regolamentari che nei vari casi trovano applicazione, anche a tutte le prescrizioni del P.R.G.

## **ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.**

1. Il progetto di P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

a) elaborati urbanistici:

- a1 Tav. A1 Analisi territorio extraurbano: delimitazioni amministrative .....scala 1:5.000
- a2 Tav. A2 Analisi territorio extraurbano: perimetrazione centri abitati ai sensi art. 12, c. 2, punto 5bis) L.R. 56/77 e s. m. ed i.....scala 1:5.000
- a3 Tav. A3 Analisi territorio extraurbano: vincoli sovraordinati .....scala 1:5.000
- a4 Tav. A4 Analisi territorio extraurbano: infrastrutture, opere urbanizzative e servizi .....scala 1:5.000
- a5 Tav. A5 Analisi territorio urbano: infrastrutture e opere urbanizzative a rete .....scala 1:2.000
- a6 Tav. A6 Analisi territorio extraurbano: attività ed usi diversi da quelli agricoli .....scala 1:5.000
- a7 Tav. A7 Analisi territorio extraurbano: uso del suolo .....scala 1:5.000
- a8 Tav. A8 Analisi territorio urbano: uso del suolo e servizi .....scala 1:2.000
- a9 Tav. A9 Analisi territorio extraurbano: capacità d'uso del suolo .....scala 1:5.000
- a10 Tav. A10 Analisi territorio extraurbano: beni culturali – ambientali e beni paesaggistici.....scala 1:5.000
- a11 Tav. A11 Analisi territorio urbano: centro storico .....scala 1:1.000
- a12 Relazione
- a13 Rapporto ambientale
- a14 Sintesi non tecnica
- a15 Programma di monitoraggio
- a16 Norme di Attuazione e tabelle di zona
- a17 Tav. 1 Progetto P.R.G. Rapporto tra le previsioni del Piano e la strumentazione sovraordinata .....scala 1:25.000

- a18 Tav. 2 Progetto P.R.G. Planimetria sintetica di Piano esteso alle fasce marginali dei Comuni contermini.....scala 1:25.000
- a19 Tav. 3 Progetto P.R.G. Territorio Comunale.....scala 1:5.000
- a20 Tav. 4 Progetto P.R.G. Capoluogo .....scala 1:2.000
- a21 Tav. 5 Progetto P.R.G. Dettaglio Centro Antico .....scala 1:1.000
- a22 Tav. 6 Progetto P.R.G. Rapporto tra previsione di Piano e perimetrazione centri abitati .....scala 1:5.000
- a23 Tav. 7 Zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s. m. ed i.....scala 1:2.000
- a24 Tav. 8 Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica sulle previsioni di P.R.G.. Territorio Comunale.....scala 1:5.000
- a25 Tav. 9 Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica sulle previsioni di P.R.G. Capoluogo.....scala 1:2.000
- a26 Scheda quantitativa dei dati urbani

b) elaborati geologici:

- Relazione e normativa geologica
- Tav. 1 Carta del reticolo idrografico .....scala 1:10.000
- Tav. 2 Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore.....scala 1:10.000
- Tav. 3 Carta geoidrologica .....scala 1:10.000
- Tav. 4 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni e della suscettività all' amplificazione sismica .....scala 1:10.000
- Tav. 5 Sezioni schematiche della successione quaternaria .scala 1:50.000/5.000
- Tav. 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica .....scala 1:10.000
- Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica III fase circolare PGR 7/LAP 1996

2. Gli elaborati di cui alle lettere a2, a16, a19, a20, a21, a23, a24 a25 e di cui alla lettera b hanno valore vincolante, con le precisazioni di cui all' art. 3 successivo; i restanti elaborati hanno valore illustrativo.

### **ART. 3 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL P.R.G.**

1. Il P.R.G. per le finalità di cui all'art. 1 precedente, individua gli interventi strutturali ed infrastrutturali necessari, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati, mediante le rappresentazioni cartografiche e le Norme di Attuazione (N. d. A.).
2. Le N.d.A. contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio comunale.
3. Delle N. d. A. fanno parte integrante le allegate "Tabelle di zona"; le Tabelle di zona riassumono ed integrano le previsioni delle N. d. A. relativamente alle singole zone normative in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette zone o a singoli edifici in esse comprese.  
Le note alle Tabelle di zona precisano quali parametri ed indici rivestono valore prescrittivo e quali semplice valore descrittivo della zona normativa.  
Eventuali prescrizioni particolari contenute nelle Tabelle di zona o nelle note prevalgono rispetto alle disposizioni generali contenute nelle N. d. A.
4. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controversa interpretazione fra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto delle Tabelle di zona e relative note.
5. Gli elaborati geologico – tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti.  
Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio e geologico-tecniche sulle aree di intervento, sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G.

## **ART. 4 - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI**

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal R.E.; all'interno del presente articolo essi sono riportati, in corsivo, esclusivamente per motivi di praticità. Nel caso in cui il R.E. dovesse essere modificato, le relative definizioni riportate nel presente articolo si intendono automaticamente adeguate.  
Ove nelle presenti norme si stabilisce in modo specifico un riferimento per la misurazione dell'altezza di un basso fabbricato (v. artt. 30 e 31), ciò costituisce norma specifica rispetto ai criteri di calcolo prescritti nella norma generale del R.E.; analogamente costituisce precisazione rispetto ai criteri per la determinazione di S.U.L. e volume quanto previsto dalle presenti norme in riferimento al recupero di fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G. (v. art. 5, c. 4.2 e succ.).
  
- 2 *Altezza dei fronti della costruzione (Hf) – art. 13 del R.E.*
  - 2.1 *Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.*
  - 2.2 *Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.*
  - 2.3 *L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.*
  - 2.4 *Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.*
  - 2.5 *La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.*
  - 2.6 *Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di*

*estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.*

- 2.7. *Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.*

### 3 *Altezza della costruzione (H) – art. 14 del R.E.*

- 3.1 *L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.*
- 3.2 *L'altezza di particolari tipi di costruzioni quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, altane, ecc., è misurata in metri [m] a partire dalla base del manufatto fino al punto più alto dello stesso.*

### 4 *Numero dei piani della costruzione (Np) – art. 15 del R.E.*

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

### 5 *Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) e delle costruzioni interrate dal confine (Di) – art. 16 del R.E.*

- 5.1 *Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.*
- 5.2 *Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle*

*pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.*

**5.3** *La distanza tra:*

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),*
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),*
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),*
- d) linea di confine della proprietà e filo di fabbricazioni delle costruzioni interrate (cioè costruzioni con livello di calpestio interamente interrato e non emergenti dal suolo per più di metri 1,20, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali, definite ex art.13 comma 5) (Di),*

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

**6** *Superficie coperta della costruzione (Sc) – art. 17 del R.E.*

**6.1** *La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.*

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

**7** *Superficie utile lorda della costruzione (Sul) – art. 18 del R.E.*

**7.1** *La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.*

**7.2** *Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:*

- a) ai "bow window" ed alle verande;*
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;*

*sono escluse le superfici relative:*

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali*

*torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, a quelli normati al comma 3 del precedente art. 13<sup>1)</sup>, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;*

- d) ai porticati, ai “pilotis”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;*
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;*
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;*
- g) ai cavedi.*

## *8 Superficie utile netta della costruzione (Sun) – art. 19 del R.E.*

*8.1 La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all’art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.*

*8.2 Le soglie di passaggio da un vano all’altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.*

## *9 Volume della costruzione (V) – art. 20 del R.E.*

*9.1 Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l’altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.*

*9.2 Per l’ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l’altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l’estradosso dell’ultimo solaio o in sua assenza l’estradosso della superficie di copertura.*

*9.3 Nel caso in cui l’ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l’altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell’art. 13.*

*9.4 Si considera volume quello individuato da costruzioni con almeno tre pareti perimetrali.*

## *10 Superficie fondiaria (Sf) – art. 21 del R.E.*

*10.1 E’ l’area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti*

*urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.*

11 *Superficie territoriale (St) – art. 22 del R.E.*

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

12 *Rapporto di copertura (Rc) – art. 23 del R.E.*

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

13 *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – art. 24 del R.E.*

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

14 *Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – art. 25 del R.E.*

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

15 *Indice di densità edilizia fondiaria (If) – art. 26 del R.E.*

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

16 *Indice di densità edilizia territoriale (It) – art. 27 del R.E.*

16.1 *L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o*

*edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .*

- 17 Abitanti insediabili  
Per la determinazione degli abitanti insediabili ai fini del calcolo delle aree per servizi, si assume quanto segue:  
– abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:  
nr. ab. = volume / 100 mc. per abitante
- 18 Parete finestrata  
Si intende il lato dell'edificio con aperture da cui è possibile l'affaccio.
- 19 Adeguamento igienico-funzionali.  
Ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni di fruibilità non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli necessari a garantire migliore funzionalità in senso lato delle unità immobiliari.
- 20 Destinazione d'uso di immobile esistente.  
La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'atto abilitativo e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.  
In assenza di tali documenti la destinazione d'uso è attestata mediante autocertificazione.
- 21 Sagoma dell'edificio  
Per sagoma dell'edificio si intende la figura geometrica che inviluppa il solido emergente dal terreno, trascurando cornicioni, sporti, elementi strutturali o decorativi, elementi con esclusiva funzione tecnica (comignoli, canne, abbaini, torrini di vani ascensore e simili) ed eventuali superfetazioni quali servizi igienici, scale esterne, verande e simili. Le superfetazioni non si valutano al fine di determinare la identità di un fabbricato realizzato con quello preesistente solo nel caso in cui siano eliminate in sede di intervento e quindi non costituiscano elementi aggiunti.
- 22 Modalità di calcolo percentuale demolita  
Al fine di verificare la percentuale di mantenimento/demolizione di un organismo edilizio di cui al comma 5.2.1. dell'art. 5 seguente, si considera la sommatoria della superficie, vuoto per pieno, dei vari orizzontamenti (compreso quello del piano terreno solo per la parte cantinata), esclusa la copertura, e delle murature perimetrali (emergenti dal terreno fino all'imposta del tetto, conteggiando al 50% le eventuali murature conservate, comuni a fabbricati limitrofi).

23 Definizione sito

Si intende rispettato l'obbligo di conservazione del sito esistente in caso di ristrutturazione edilizia qualora l'impronta a terra della superficie coperta in progetto non si discosti più del 5% rispetto alla preesistente.

24 Ampliamenti concessi in percentuale

Ove nelle presenti norme si fa riferimento ad interventi di ampliamento (v. artt. 15, 17, 21, 22, 29) espressi in percentuale rispetto al volume esistente si intendono ammessi una sola volta.

## **ART. 5 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

1 Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

### **2 MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)**

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

Essi comprendono:

**FINITURE ESTERNE:** riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

**ELEMENTI STRUTTURALI:** riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

**FINITURE INTERNE:** riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a D.I.A..

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.E.

### 3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

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

Essi comprendono:

**FINITURE ESTERNE:** rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

**ELEMENTI STRUTTURALI:** consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:** rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:** realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

**FINITURE INTERNE:** riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** 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 strutturale e distributivo dello stesso.

#### 4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.R.C.)

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

##### 4.1. RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

##### 4.2. RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli 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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare è ammesso:

**FINITURE ESTERNE:** 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. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**ELEMENTI STRUTTURALI:** ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e per la realizzazione di abbaini da realizzarsi esclusivamente con forme e materiali tradizionali, e con dimensioni strettamente necessarie al rispetto della

normativa igienico-sanitaria dei locali d'abitazione.

E' consentita la realizzazione di nuovi solai e soppalchi interni a norma del vigente R.E..

Gli abbaini (da valutarsi oltre che per forma e materiali anche in ragione del numero e della collocazione), i nuovi solai ed i soppalchi di cui alla presente norma sono ammessi in quanto compatibili con i caratteri dell'edificio e non comportino pregiudizio per elementi esistenti architettonici e/o decorativi di pregio, presupposti questi che debbono preventivamente essere accertati dall'Amministrazione Comunale onde effettuare le necessarie valutazioni tecniche finalizzate al rilascio dell'atto di consenso.

**MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:** ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

E' ammesso il recupero, per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative, di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi: a tali fini si intendono le porzioni di fabbricato delimitate da copertura ed almeno due lati perimetrali. Le suddette porzioni sono da considerarsi Sul e volume esistente in aggiunta ai criteri di conteggio del R.E.

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:** ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. 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. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.

**FINITURE INTERNE:** 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. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** 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 strutturale e distributivo dello stesso.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

## 5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.).

Il P.R.G. definisce le seguenti sottoclassi di intervento:

### 5.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.P.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni, oltre a quanto già ammesso nei commi precedenti:

**FINITURE ESTERNE:** rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**ELEMENTI STRUTTURALI:** consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

**MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:** sono ammessi rifacimenti parziali di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

È altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi; a tali fini si intendono le porzioni di fabbricato delimitate da copertura ed almeno due lati perimetrali.

Le suddette porzioni sono da considerarsi Sul e volume esistente in aggiunta ai criteri di conteggio del R.E.

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:** sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

**FINITURE INTERNE:** rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

## 5.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono, oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'inserimento di nuovi elementi comprende anche la dotazione di edifici esistenti di strutture indispensabili per la funzionalità o la protezione degli stessi quali pensiline, porticati, coperture di porzioni scoperte o terrazzi e simili, purché contenute nella misura strettamente indispensabile e nel rispetto di norme, parametri ed indici previsti nelle varie zone urbanistiche.

5.2.1 Nell'ambito della ristrutturazione edilizia totale si può operare mediante la demolizione e ricostruzione solo di parti dell'edificio senza produrre una demolizione eccedente il 70% dell'organismo edilizio esistente secondo i parametri fissati dalle presenti norme di attuazione. Nel caso in cui si superi la percentuale stabilita, l'intervento non rientra tra quelli disciplinati dal presente comma e trova quindi applicazione il comma 5.2.2 o il comma 6 successivi.

In sede di ristrutturazione edilizia totale, oltre a parziali modifiche della sagoma sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici secondo quanto prescritto in ciascun ambito normativo. Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste ai successivi commi 9 e 10.

5.2.2 In alternativa a quanto previsto precedentemente, sempreché questo intervento non sia espressamente vietato all'interno di singoli ambiti normativi, si può operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile. In tal caso, tuttavia, la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria e sito dell'edificio preesistente e pertanto non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti nei singoli ambiti normativi.

Ove non si conservino i fili di costruzione esistenti si applica quanto previsto nel comma 12 seguente.

## 5.3 RISTRUTTURAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (RIQ)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti, con obbligo tuttavia di

eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio rispetto al proprio intorno.

#### 5.4 RICOSTRUZIONE GUIDATA (R.G.)

In presenza di ruderi di edifici diroccati, il Sindaco, con apposito atto, può ordinare lo sgombero, per fini di pubblico decoro, pubblica incolumità, miglioria delle condizioni di viabilità, recupero di spazi di uso pubblico, etc.

Quando non sussistono le condizioni di cui al capoverso precedente, gli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie dovrà essere documentata in sede di richiesta di permesso di costruire mediante rilievi, vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà. Quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante si dovrà assumere l'ingombro planimetrico catastale ed una consistenza uniforme rispetto ai fabbricati contigui, oppure, in caso di edificio isolato, un'altezza massima pari a ml 7,50;

la progettazione dovrà in tali casi tendere a conformare il nuovo fabbricato a quelli tradizionali esistenti in zona.

#### 6 SOSTITUZIONE EDILIZIA (S.E.)

La sostituzione edilizia consiste in un intervento rivolto alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno oggetto di demolizione; in tal caso il P.R.G. fissa parametri edilizi ed eventuali specifiche prescrizioni per la riedificazione.

#### 7 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

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

#### 8 EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della

destinazione d'uso.

## 9 AMPLIAMENTO

L'intervento di ampliamento consiste in un incremento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione orizzontale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei commi precedenti, ammessa senza verifiche di parametri ed indici e fatto salvo quanto previsto per autorimesse e accessori di cui agli art. 30 e 31 seguenti, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

- distanza dai confini: m 5, salvo riduzioni purché venga prodotto assenso del proprietario confinante; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri - con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento dei due edifici;
- distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non prospicienti o non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3

## 10 SOPRELEVAZIONE

L'intervento di sopraelevazione consiste in un incremento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tale intervento, ad esclusione della sopraelevazione per esigenze statico-funzionali fino a cm. 60, da intendersi come innalzamento tecnico della copertura, per la quale non sono richieste le verifiche delle distanze appresso normate, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La sopraelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate direttamente prospicienti (si considerano pareti finestrate anche quando solo una delle pareti sia finestrata);
- la distanza minima di m 3 tra pareti non direttamente prospicienti o non finestrate;

è ammessa come appresso:

- sopraelevazione di edifici in aderenza:  
la sopraelevazione, in aderenza a parete esistente ed all'interno della sua sagoma, è

ammessa senza assenso del confinante; la sopraelevazione oltre la sagoma dell'edificio in aderenza è ammessa previo assenso del confinante o in alternativa con arretramento di m. 5 dal confine;

- sopraelevazione di edifici staccati:
  - nel caso in cui la distanza tra le pareti esistenti sia inferiore a m 3, la sopraelevazione è consentita, con assenso del confinante e con parete cieca, previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m 3 dalla parete prospiciente; per sopraelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno m 5 dal confine o assenso del confinante;
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a m 3 ma inferiore a m 10, è consentita la sopraelevazione con parete cieca previo assenso del confinante; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è uguale o superiore a m 5, ovvero previo assenso del confinante.
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a m 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, la sopraelevazione è ammessa se la distanza dal confine è pari o superiore a m 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante.

## 11 APERTURA DI FINESTRE

L'apertura di nuove finestre su pareti non finestrate esistenti è ammessa se la distanza della parete su cui si interviene è uguale o superiore a m 5 dal confine; se la distanza dal confine è inferiore a m 5 è necessario assenso del confinante; in caso di pareti esistenti prospicienti, l'apertura di nuove finestre non è comunque ammessa se sussiste una distanza tra le pareti inferiore a m 3.

## 12 NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di manufatti edilizi su aree inedificate o su aree oggetto di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti e quanto previsto per autorimesse e accessori di cui agli artt. 30 e 31 seguenti, la nuova costruzione deve rispettare:

- nelle aree di nuovo impianto a qualunque destinazione:
  - distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di m 5, riducibile previo assenso del proprietario confinante;
  - distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10; si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. 2.4.68 nr. 1444.
- in tutte le restanti aree:

- distanza da confini (Dc): m 5, salvo riduzioni con assenso del proprietario confinante;
- distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta e non si applica per pareti non prospicienti o non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3.

I distacchi previsti dai confini (Dc) non si applicano per costruzioni o parti di costruzioni completamente interrata la cui soletta di copertura si trovi a livello non superiore della quota assoluta del terreno esistente.

### 13 INTERVENTI PERTINENZIALI

Ai fini della lettera e.6), 1° comma, art. 3 del D.P.R. 380/01 gli interventi pertinenziali, escluso quanto richiamato nell'ultimo capoverso, da realizzare all'interno delle zone R1 sono da considerarsi nuova costruzione.

In tutte le altre zone sono da considerarsi nuova costruzione esclusivamente quelli che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% de volume dell'edificio principale (il volume in tal caso va valutato con criterio geometrico in riferimento al solido in esame).

In ogni caso non è da considerarsi nuova costruzione agli effetti della lettera e.6) richiamata la realizzazione di recinzioni e di relative opere accessorie (cancelli, pensiline di ingresso, portali, etc.) in qualunque area ricadano.

## **ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE: NORME GENERALI**

- 1.1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.
- 1.2 Costituisce modalità attuativa diretta il conseguimento di titolo abilitativo mediante permesso di costruire (P.C.), anche quando convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. (P.C.C.), o segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o denuncia di inizio attività (D.I.A.). Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.  
Le aree soggette a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).
- 1.3 Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli Strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.  
Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica sono formalizzate mediante il ricorso al comma 12, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere urbanistico oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del comma 12, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3.1 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi.
- 3.2 Nei casi in cui il piano individui, all'interno delle zone di trasformazione, aree per servizi o per la viabilità, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione delle stesse anche prima della approvazione delle trasformazioni, utilizzando le modalità di acquisizione previste dalle leggi vigenti.  
Ove ciò avvenga in aree soggette a S.U.E., i privati proprietari possono rimanere

titolari della relativa quota di capacità edificatoria da utilizzare successivamente, nel caso in cui frazionino e cedano gratuitamente le aree per servizi o viabilità stesse. Nel caso in cui le aree per servizio o viabilità ricadano in zone soggette a modalità attuativa diretta e vengano frazionate e cedute gratuitamente al Comune, concorrono alla determinazione della capacità edificatoria del lotto interessato, applicandosi il suo stesso indice, con possibilità per il privato proprietario di utilizzarla successivamente.

- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo della loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standard di legge richiamati nel c. 7 seguente. Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto agli standard richiamati al successivo comma 7, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard stessi, è fatto obbligo di cessione gratuita delle quantità individuate e di monetizzazione della quota residua. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 38 seguente.
- 4.2 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi, è fatto obbligo della loro monetizzazione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 38 seguente.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 17, per gli interventi di sostituzione edilizia (S.E.) qualora soggetti a S.U.E., è fatto obbligo di cessione delle aree per parcheggio pubblico. L'area a verde può essere monetizzata in alternativa all'eventuale cessione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 38 seguente.
- 5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento di S.U.L., S.C., V. o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione, applicandosi quanto previsto nell'ultimo periodo del comma 3.2 precedente, delle sole aree per servizi o per viabilità topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 38 successivo per il commercio al dettaglio.
- 5.2 Gli stessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto e ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento oppure siano individuate nella relativa tabella di zona, applicandosi quanto previsto nel comma 3.2 precedente; diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 38 successivo per il commercio al dettaglio. Nel caso in cui le aree per servizi da dismettere siano di superficie inferiore a mq. 100 e ricadano in zone

per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento, è ammessa la monetizzazione previa valutazione della Giunta, fatto salvo anche in tal caso quanto previsto per il commercio al dettaglio. L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento. Nel caso di edifici con destinazione impropria ricadenti in aree produttive o terziarie, si applica quanto previsto nel comma 5.1 precedente.

- 6 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico.
- Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi, se dovuto, va effettuato come differenza tra gli standard calcolati per la nuova categoria di destinazione e quelli calcolati per la destinazione preesistente.
- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:
- destinazioni residenziali di cui alla lett. a, comma 1, art. 12 seguente: mq 15 ogni abitante ripartiti in mq 12,5/ab. per il verde e mq 2,5/ab. per il parcheggio. In sede di SUE o di P.C.C. può essere prevista una attribuzione più elevata per il parcheggio;
  - destinazioni produttive di cui alla lett. b, comma 1, art. 12 seguente: 20% della S.T. o 10% della S.F. a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2 della l.r. 56/77 e s. m. ed i. ripartiti in 50% per il verde e 50% per il parcheggio; in sede attuativa può essere prevista una attribuzione più elevata per il parcheggio;
  - destinazioni commerciali di cui alle lett. c<sub>1</sub>, c<sub>3</sub>, c<sub>4</sub>, c<sub>5</sub>, c<sub>6</sub>, c<sub>7</sub>, c<sub>8</sub>, c<sub>9</sub>, comma 1, art. 12 seguente: 100% della superficie utile lorda (SUL) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde; per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
  - destinazioni commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c<sub>2</sub>, comma 1, art. 12 seguente: 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio);
  - destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d<sub>1</sub>, comma 1, art. 12 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 5 mq ogni posto letto;
  - destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d<sub>2</sub>, comma 1, art. 12 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 2,5 mq ogni piazzola;
  - destinazioni direzionali di cui alla lett. e<sub>3</sub>, comma 1, art. 12 seguente: come destinazione commerciale, lettere c<sub>1</sub>, c<sub>3</sub> ...etc.; le destinazioni di cui alle lettere e<sub>1</sub> ed

e2 seguono la norma delle destinazioni residenziali.

- 8 Ad esclusione delle aree a prevalente destinazione residenziale, in alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione.
- 9 Nelle zone soggette a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato, per le previsioni relative alla viabilità, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.

## **ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)**

- 1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
  - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
  - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
  - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
  - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
  - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
  - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).
- 2 I SUE sono formati secondo i principi e le regole della perequazione urbanistica in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti della Amministrazione Comunale.
- 3 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo ha titolo indicativo, salvo diversa specifica indicazione, dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di zona, per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.
- 4 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), comma 12, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.
- 5 Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nella zona di intervento, fatta salva la possibilità per il Comune di procedere alla individuazione di comparti a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., possono presentare una proposta di S.U.E. i proprietari che in base al reddito catastale rappresentano almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.

La proposta, nella quale dovranno essere garantiti il disegno organico dell'intera zona, l'equa distribuzione della capacità edificatoria e dei servizi tra le varie proprietà e l'individuazione di eventuali sub-ambiti di intervento, nel rispetto di tutti gli indici ed

i parametri del P.R.G., qualora sia approvata dal Consiglio Comunale diventa cogente per la successiva e separata presentazione ed approvazione di S.U.E. estesi ai sub-ambiti individuati.

Al fine di rendere operativi i sub-ambiti, contemporaneamente all'approvazione della proposta di S.U.E., il Consiglio Comunale delibera ai sensi dell'art. 17, comma 12, L.R. 56/1977 e s.m.i. la suddivisione del S.U.E. originario in più aree soggette a S.U.E.

- 6 In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di impossibilità di procedere ai sensi del comma 5 precedente, il Comune potrà procedere alla formazione di un S.U.E. di iniziativa pubblica o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (P.E.C.O.) ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
- 7 Per le aree sottoposte a S.U.E. già approvati si intendono espressamente richiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il titolo abilitativo sarà soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso, fatte salve unicamente le nuove disposizioni delle presenti norme attinenti il commercio al dettaglio.

## **ART. 8 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE**

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativi edilizio:
  - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
  - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
  - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - d) i mutamenti di destinazione d'uso relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. nel rispetto di quanto previsto nel c. 1, art. 48, L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
  - e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
  - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 16, 2° comma del D.P.R. 380/01. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione, i costi previsti e la bozza di convenzione.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
- 5 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

## **ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO**

- 1 Le Tabelle di Zona precisano per ogni zona le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie eventualmente già edificata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione preliminare del presente P.R.G.  
Eventuali frazionamenti intervenuti dopo l'adozione preliminare del P.R.G. allo scopo di costituire lotti edificabili non saranno pertanto considerati validi ai fini urbanistico-edilizi.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti a zone normative diverse né fra aree non contigue.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica nelle zone di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali da aggiornarsi con continuità a seguito di interventi edilizi diretti e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe del precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di titoli abilitativi e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere un titolo abilitativo di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.
- 9 L'istanza diretta ad ottenere un titolo abilitativo ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.

- 10 Ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad incremento volumetrico si intendono sia gli interventi di ampliamento sia quelli di sopraelevazione.
- 11 Quando, nelle norme attinenti a singole aree si ammette un tipo di intervento, resta inteso che sono sempre consentiti, salvo diversa specifica prescrizione, gli interventi che precedono quello in questione nella elencazione di cui all'art. 5.
- 12 Ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad assenso del confinante si intende accordo reso in atto pubblico registrato e trascritto.

## **ART. 10 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del richiedente di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di intervento. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 2 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
  - a) idoneo sistema viario veicolare, per l'accesso agli edifici;
  - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
  - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi di legge;
  - d) sistema di distribuzione dell'energia elettrica o in sua assenza adeguati impianti alternativi.
- 3 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto di nuova costruzione deve avere accesso diretto al sistema viario ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

## **ART. 11 - PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO**

- 1 L'esecuzione di interventi di nuova costruzione per qualunque tipo di destinazione è subordinata alla disponibilità della seguente quantità minima di superficie destinata al parcheggio privato: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- 2 La dotazione di parcheggio privato di cui al primo comma si applica anche per incrementi volumetrici e mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, ad eccezione di:
  - interventi una-tantum di incremento volumetrico contenuto nel 20% del volume esistente;
  - interventi che interessino una superficie inferiore a 150 mq;
  - interventi ricadenti nelle aree R1 e R2 fatto salvo il caso di nuova costruzione per la quale si applica la dotazione di parcheggio privato.

Nel caso inoltre di mutamenti di destinazione d'uso, sempreché non siano connessi ad interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, non è richiesta la dotazione di cui al primo comma, quando sia dimostrata l'indisponibilità di idonee aree nel lotto di intervento o nei lotti vicini della medesima proprietà. Nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree da destinare al parcheggio privato queste comunque andranno utilizzate a tal fine.

Non potranno in ogni caso essere ridotti eventuali parcheggi privati già esistenti, salvo che gli stessi vengano convertiti in parcheggi pubblici o di uso pubblico.

## **ART. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO**

- 1 Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8 della L.R. 19/99, sono quelle appresso elencate, il P.R.G. può inoltre a queste prevedere ulteriori specifiche destinazioni attribuite ad aree speciali singolarmente disciplinate.

Fatto salvo quanto ammesso alla lettera d) dell'art. 8 precedente per unità immobiliari inferiori a 700 mc, il passaggio da una categoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a permesso di costruire; il passaggio da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinata a D.I.A.

Ove il cambio di destinazione d'uso riguardi il commercio al dettaglio si richiama in ogni caso l'art. 38 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a<sub>1</sub>) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a<sub>2</sub>) residenze collettive.

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b<sub>1</sub>) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panneliere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b<sub>2</sub>) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c<sub>1</sub>) commercio al dettaglio;
- c<sub>2</sub>) commercio all'ingrosso;
- c<sub>3</sub>) somministrazione alimenti e bevande;
- c<sub>4</sub>) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio;
- c<sub>5</sub>) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
- c<sub>6</sub>) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c<sub>7</sub>) altri servizi di tipo sanitario privati;

- c<sub>8</sub>) attività sportive private;
- c<sub>9</sub>) attività di spettacolo e intrattenimento private;
- c<sub>10</sub>) attività di magazzino e/o rimessa senza vendita;
- c<sub>11</sub>) impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori (officina, lavaggio, bar, etc.)

Categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

- d<sub>1</sub>) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva);
- d<sub>2</sub>) strutture ricettive all'aperto (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva).

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in:

- e<sub>1</sub>) attività professionali;
- e<sub>2</sub>) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;
- e<sub>3</sub>) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi etc...

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

- f<sub>1</sub>) destinazioni agricole residenziali;
- f<sub>2</sub>) agriturismo;
- f<sub>3</sub>) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

- 2 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà dell'Autorità Comunale di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (certificato di agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.
- 3 Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. n. 19/99 con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.

## **ART. 13 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE**

Il territorio comunale è suddiviso in zone individuate nella cartografia così classificate:

- aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili:
  - R1 aree di interesse storico-artistico- ambientale;
  - R2 aree di vecchio impianto prive di interesse storico-artistico-ambientale;
  - R3 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita;
  - R4 aree di completamento;
  - R5 aree di nuovo impianto;
  
- aree a prevalente destinazione produttiva:
  - P1 aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
  - P2 aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
  
- aree agricole:
  - E aree agricole produttive;
  - AR annucleamenti rurali;
  - E1 aree agricole di tutela;
  - E2 aree agricole di futura programmazione urbanistica;
  
- aree a verde privato;
- aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (SP);
- aree per impianti e servizi speciali di interesse locale e/o territoriale (G);
- aree per viabilità e relative infrastrutture.

## **ART. 14 - R - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
  - categoria a), comma 1, art. 12 precedente;
  - categoria b<sub>1</sub>), comma 1, art. 12 precedente;  
con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute per tipologia e dimensione nocive o moleste; nelle aree residenziali di completamento (R4) e di nuovo impianto (R5) le attività artigianali ammesse sono limitate all'artigianato di servizio che può essere ospitato in strutture edilizie assimilabili a quelle residenziali;
  - categoria c), comma 1, art. 12 precedente eccetto la sottocategoria C11);
  - categoria d<sub>1</sub>), comma 1, art. 12 precedente;
  - categoria e), comma 1, art. 12 precedente;
  - attrezzature e servizi pubblici di livello comunale; impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale.
  
- 2 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai permessi di costruire ed alle dichiarazioni di inizio attività devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito titolo abilitativo, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente (mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari inferiori a 700 mc, come normato all'art. 8 precedente).

## **ART. 15 - R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.**

- 1 Le zone R1 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 14 precedente.
- 4 Nelle tavole di piano in scala 1:1000 il P.R.G. individua, con apposito retino, i seguenti gruppi di edifici:
  - gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
  - gruppo II: edifici di pregio architettonico;
  - gruppo III: edifici di interesse ambientale – documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari);
  - gruppo IV: edifici privi di particolare pregio.

Per ciascun gruppo si individua il tipo di intervento ammesso secondo la tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		INTERVENTO AMMESSO
I	edifici di pregio storico-artistico	R.S.
II	edifici di pregio architettonico – ambientale	R.C.
III	edifici di interesse ambientale-documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari)	R.P.
IV	edifici privi di particolare pregio	R.T.
R.S. = restauro conservativo o restauro scientifico R.C. = risanamento conservativo R.P. = ristrutturazione edilizia interna o parziale R.T. = ristrutturazione edilizia totale		

- 5 Gli interventi della precedente tabella sono integrati dalle specificazioni che seguono.
  - 5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
  - 5.2 È sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi previsti - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 5 con i commi precedenti a quello che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..
  - 5.3 L'intervento di ristrutturazione edilizia, per le aree di cui al presente articolo, si qualifica, quando lo stato di fatto lo richieda, come intervento di ristrutturazione per la riqualificazione architettonico – edilizia (RIQ) e implica in ogni caso l'obbligo di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.
  - 5.4 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale mediante gli interventi previsti; il conseguente incremento di Sul è in questi casi sempre ammesso. Si richiama in proposito la L.R. 21/98.
  - 5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I, II e III, è ammessa, per documentate esigenze igienico-funzionali, nell'ambito degli interventi assentiti, la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti. Gli incrementi in questione possono anche essere utilizzati per realizzare un modesto adeguamento dell'altezza del fabbricato nella misura massima di 60 cm.
  - 5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia debbono essere, in caso di intervento, oggetto di manutenzione e restauro finalizzati al loro ripristino ed alla loro rigorosa conservazione.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali definiti dalla trama viaria e dalle relative cortine edilizie.
- 7 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse preferibilmente interrato, a norma dell'art. 30 seguente, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrasti con la realtà ambientale circostante non comprometta la percezione dei beni culturali vincolati, degli elementi di interesse architettonico ambientale, degli edifici dei gruppi I e II e non siano eliminati o ridotti giardini, parchi ed aree verdi esistenti.

- 8 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 9 Per gli immobili sottoposti alle prescrizioni di cui alla parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo o scientifico (R.S.).  
Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.  
Per gli immobili di cui al presente comma vedasi anche gli articoli 35 e 36 seguenti.
- 10 Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo, ed in particolare gli interventi di ristrutturazione debbono essere supportati da una attenta progettazione e debbono garantire la realizzazione di un prodotto edilizio di qualità che si inserisca correttamente nel contesto locale nel pieno rispetto delle caratteristiche e dei materiali degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esistenti.  
A tal fine l'Amministrazione promuoverà la formazione di una apposita guida per la progettazione in centro storico nella quale siano fornite precise indicazioni in ordine alle tipologie ed ai materiali da utilizzare per le singole componenti edilizie dei fabbricati. Tale guida dovrà essere adottata come allegato al Regolamento Edilizio.

## **ART. 16 - R2 - AREE DI VECCHIO IMPIANTO PRIVE DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO - AMBIENTALE**

- 1 Le zone R2 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto ma prive di interesse storico-artistico-ambientale.
- 2 Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi individuati in cartografia o, in loro assenza, quelli ammessi per il gruppo di edifici IV della tabella di cui all'art. 15 precedente.
- 3 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 4 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 14 precedente.
- 5 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.
- 6 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 7 Si richiamano in quanto applicabili i commi 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 7 dell'art. 15 precedente.

## **ART. 17 - R3 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA**

- 1 Le zone R3 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali possibilità di saturazione.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 14 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante modalità attuativa diretta, e si applicano le prescrizioni che seguono salvo quando espressamente disposto in diverso modo mediante norma specifica o parametro contenuto nella tabella di zona:
  - a) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale e totale, come definiti nelle presenti N. di A.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti, senza verifica di indici edificatori e rapporto di copertura, incrementi volumetrici mediante ampliamento e sopraelevazione di edifici uni o bifamiliari che non eccedano il 20% del volume esistente e comunque un limite massimo di 300 mc complessivi; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono la percentuale predetta.  
Nel caso in cui l'incremento volumetrico sia utilizzato mediante sopraelevazione, questa non dovrà comportare un'altezza eccedente m. 8,50.  
All'interno di quanto ammesso nella presente lettera a) è pure consentito, in caso di presenza di terrazzi o coperture piane che richiedano per esigenze tecniche la loro protezione, la realizzazione di nuove coperture anche mediante la prosecuzione delle attigue esistenti ancorché eccedenti l'altezza precedentemente disciplinata; l'eventuale chiusura dello spazio definito dalla nuova copertura dovrà comunque essere conforme a quanto disciplinato nel 2° paragrafo della presente lettera a). La realizzazione di tali nuove coperture naturalmente potrà avvenire sul filo di costruzione sottostante esistente senza rispettare i distacchi dalla viabilità come previsto dall'art.27, comma 4, lett. d.
  - b) sostituzione edilizia (S.E.) come definita nelle presenti N. di A.

Per gli interventi di S.E. si applicano le seguenti limitazioni:

    - qualora la S.E. riguardi immobili a destinazione prevalentemente residenziale si ammette la ricostruzione di un volume non superiore a quello esistente;
    - qualora la S.E. riguardi immobili a destinazione prevalentemente diversa da quella residenziale (agricola, commerciale, produttiva, altro) si ammette la

ricostruzione di un volume non superiore a quello derivante dall'applicazione di un indice fondiario pari a 0,8 mc./mq..

L'Amministrazione Comunale, procedendo ai sensi del c. 2, art. 6 precedente, può assoggettare l'intervento di sostituzione edilizia a S.U.E. nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario in relazione al contesto edilizio ed infrastrutturale esistente. E' in ogni caso obbligatorio assoggettare gli interventi di sostituzione edilizia a S.U.E. quando si verifichi anche uno solo dei seguenti casi:

- l'intervento di sostituzione edilizia comporta la demolizione di fabbricati non residenziali e la loro riconversione alla destinazione residenziale con la realizzazione di più di due edifici;
- la sostituzione edilizia riguarda un'area di intervento avente superficie superiore a 3.000 mq. o una volumetria superiore a 2.000 mc.

Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui alla lett. b) è prescritto il rispetto del rapporto di copertura non superiore al 50% e di una altezza massima non superiore a m 8,50; in sede i S.U.E. si applica inoltre quanto previsto al comma 4.3 dell'art. 6 precedente.

- 4 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 20% della S.U.L. esistente, che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50% e nel rispetto dell'altezza massima di m. 8,50 o delle esistenti, se superiori.
- 5 Gli interventi di incremento volumetrico di cui alla lettera a) del comma 3 e quelli di ampliamento di cui al comma 4 sono consentiti una-tantum.  
Nelle aree di cui al presente articolo non si forniscono prescrizioni in ordine al numero di piani in progetto.
- 6 Si richiama ai fini dell'applicazione del presente articolo il comma 3 dell'art. 9 precedente.

## **ART. 18 - R4 - AREE DI COMPLETAMENTO**

- 1 Le zone R4, di completamento, sono quelle più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, totalmente o parzialmente urbanizzate nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 14.
- 2 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché alle modalità attuative previste nelle tabelle di zona.
- 3 Ove nell'area di completamento è prevista una porzione di verde privato, in sede attuativa questa può essere anche distribuita diversamente a condizione comunque che rimangano inalterate le superfici vincolate rispetto a quelle edificabili.

## **ART. 19 - R5 - AREE DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Le zone R5, di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 14.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto.

## **ART. 20 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b), e c<sub>10</sub>, comma 1, art. 12 precedente.  
Sono inoltre ammessi usi commerciali, limitatamente alle sottocategorie c<sub>1</sub>, c<sub>2</sub>, c<sub>3</sub>, c<sub>11</sub>, comma 1, art. 12 precedente per le singole aree annotate specificatamente nelle tabelle di zona, richiamandosi comunque per quanto concerne il commercio al dettaglio l'art. 38 successivo.

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
  - la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 200 mq di Sul per ogni attività insediata o insedianda, nel rispetto delle quantità edificatorie assegnate e con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva;
  - attrezzature e impianti pubblici.
- 2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.
- 3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

**ART. 21 - P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO E P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO: INTERVENTI AMMESSI**

- 1 Le zone P1 e P2 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).
- 2 Nelle aree P1 di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti.  

Gli interventi di ampliamento di Sul e Rc, di nuova costruzione e di sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona; per tali interventi dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.
- 3 Nelle aree P2 gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di zona ed alla previa formazione di S.U.E. ove previsto per gli interventi previsti dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.
- 4 Per eventuali edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E., ed in loro assenza, è tuttavia ammessa la possibilità di realizzare, mediante intervento diretto, l'incremento di Sul ed Rc pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona per gli incrementi previsti dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.
- 5 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

**ART. 22 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE  
AR - ANNUCLEAMENTI RURALI**

- 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.
- 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:
  - a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
    - a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale rurale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
    - a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, magazzini frutta ecc..

Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento del volume abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
  - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.
- b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.
  - c) quelli previsti nel comma 8° successivo.

### 3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq
- terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc 0,01 x mq
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.: mc 0,001 x mq

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 7° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 750 mc ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Gli interventi di cui alla lettera a3), comma 2 ed alla lettera c), comma 2, qualora riguardino magazzini per lavorazione e conservazione frutta, sono ammessi a condizione in cui l'area di intervento sia dotata di adeguata infrastrutturazione tecnica. A tale fine dovrà essere documentato lo stato di fatto di viabilità, approvvigionamento idrico, elettrico e smaltimento dei rifiuti. Ove la situazione infrastrutturale risulti carente o inadeguata la realizzazione degli interventi è subordinata ai necessari adeguamenti a carico degli interessati e a conseguente permesso di costruire convenzionato.

### 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame.

#### 4.1 Nuove costruzioni ed ampliamenti di locali per allevamento e ricovero di animali, fatto salvo il c. 4.5 successivo, dovranno inoltre rispettare:

- a) dai confini di aree a destinazione residenziale del capoluogo: m. 500 per allevamenti di suini, sanati e avicunicoli;  
m. 300 per altri tipi di allevamento;
- b) da abitazioni di terzi in zona agricola: m. 80 per allevamenti di suini, sanati e avicunicoli; m. 40 per altri tipi di allevamento;
- c) dall'abitazione del proprietario e/o conduttore: m. 20.

La distanza di cui alla lettera c) da abitazioni di terzi è riducibile con accordo scritto tra le parti, fino ad un minimo di m 20.

4.2 Le concimaie e le vasche per raccolta deiezioni e liquami qualora costruite contestualmente ad una nuova stalla devono rispettare le varie distanze previste nel precedente comma 4.1 per i rispettivi tipi di allevamento, fatta eccezione per l'abitazione del proprietario e/o conduttore rispetto alla quale devono distare almeno 25 m.

Nel caso in cui concimaie e vasche per raccolta deiezioni e liquami siano invece realizzate al servizio di stalle già esistenti dovranno essere localizzate o all'interno della stessa stalla o, se all'esterno, in modo da procurare il minimo impatto possibile rispetto agli insediamenti vicini, anche adottando opportune soluzioni (barriere, copertura, etc.), e comunque dovranno distare almeno 25 m. dall'abitazione del proprietario e/o conduttore e 50 m. da abitazioni altrui, riducibile a 25 m. con accordo tra le parti.

4.3 Non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 360 q.li.

In caso di allevamenti già eccedenti le suddette quantità sono ammessi aumenti di carico di bestiame in misura non superiore al 10%, semprechè si rispetti il comma 4.4 seguente.

4.4 Caratteristiche e modalità di asservimento dei terreni ai fini dello spandimento dei liquami sono definite dalla relativa autorizzazione provinciale e seguono le vigenti disposizioni in materia.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato in modo da non ridurre i distacchi già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno:
  - a m. 80 e 40, rispettivamente per suini, sanati, avicunicoli, e altri tipi di allevamento, in caso di ampliamento mediante corpi separati;
  - a m. 40 e 20, rispettivamente per suini, sanati, avicunicoli, e altri tipi di allevamento, in caso di ampliamento in aderenza alla stalla esistente;

dovrà inoltre essere dimostrata l'adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento

sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc...);

- l'ampliamento non dovrà comportare un aumento di carico di bestiame superiore al 10% se trattasi di allevamento di suini, sanati e avicunicoli o al 20% se trattasi di altri tipi di allevamento. L'ampliamento in caso di allevamenti di suini, sanati o avicunicoli è ammesso solo quando questi ultimi siano di dimensioni inferiori a quelle contemplate nel comma 4.3 precedente. Qualora invece gli allevamenti di suini, sanati ed avicunicoli eccedano i limiti contemplati al comma 4.3 precedente, l'ampliamento è ammesso nella misura del 5%. Si richiama il rispetto del comma 4.4.

Nel caso in cui l'ampliamento sia connesso al dovuto rispetto di nuove leggi o norme di settore senza tuttavia determinare un aumento del carico di bestiame esistente, esso è ammesso anche a distanze inferiori di quelle di cui alle lettere a), b) e c) del comma 4.1 precedente, rispettando in ogni caso un distacco di m. 40 per suini, sanati e avicunicoli e di m. 20 per altri tipi di allevamento.

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km 15 dal centro aziendale.

5 Il rapporto di copertura della superficie del fondo (particella o insieme di particelle contermini) su cui insistono le costruzioni della residenza rurale e di servizio dell'attività agricola non può superare 1/3; in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea e le serre di cui al comma 6.1 seguente.

L'altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare:

- m. 7,5 per i fabbricati ad uso abitativo;
- m. 8,5 per altri fabbricati di servizio.

Si ammettono altezze superiori, da contenere nei limiti documentati come strettamente necessari, per strutture ed impianti tecnologici.

6 Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo:

- Vacche.....	5,00
- Vitelli scolostrati.....	0,50
- Vitelli (fino a 6 mesi).....	1,50
- Vitelli sanati (6 - 12 mesi) .....	2,30
- Vitelli con più di 1 anno:	
- macello.....	3,80
- allevamento.....	3,00
- Vitelli con più di 2 anni:	
- macello.....	4,80

- allevamento.....	4,00	
- Tori e torelli da riproduzione .....	5,00	
- Verri .....	2,00	
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.: per ogni scrofa presente in ciclo .....	2,50	
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50: per ogni scrofa presente in ciclo .....	3,50	
- Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120: per ogni scrofa presente in ciclo .....	6,70	
- Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.: per ogni scrofa presente in ciclo .....	10,80	
- Allevamenti con sola fase di ingrasso: per ogni capo presente .....	0,80	
- Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg. ....	0,30	
- Ovini .....	0,40	
- Caprini.....	0,30	
- Equini.....	4,00	
- Polli da carne.....	1,50(x	100 capi)
- Galline ovaiole .....	1,80(x	100 capi)
- Altri volatili e conigli .....	1,50(x	100 capi)

6.1 La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq 250 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a m 2,20 e le serre.

6.2 La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

- a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso:  
superficie utile lorda di porcilaia mq 2,40/q.le;
- b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli:  
superficie utile lorda di porcilaia mq 3,90/q.le;

- c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso:  
superficie utile lorda di porcilaia mq 1,60/q.le;
- d) stalle bovini a stabulazione fissa:  
superficie utile lorda mq 2,00/q.le;
- e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette:  
superficie utile lorda mq 2,00/q.le;
- f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:  
superficie utile lorda mq 1,20/q.le;
- g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:  
superficie utile lorda mq 1,60/q.le;
- h) allevamenti avicunicoli:  
superficie utile lorda mq 11/q.le;
- i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate.

Oltre alle suddette superfici attribuite alle stalle sono consentiti locali per infermeria, quarantena e simili nella misura massima del 15% della superficie della stalla.

Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

- 7 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati esclusivamente ai soggetti di cui al c. 3, art. 25, della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per i requisiti delle varie figure professionali si richiamano le istruzioni approvate con D.G.R. 107-1659 del 28.11.05.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo semperché si documenti la presenza di una azienda agricola secondo i parametri del secondo capoverso del comma 3 precedente.

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo, ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo, a prescindere dalle qualifiche e dalla verifica dei parametri precedentemente richiamati nel presente articolo, è infine ammesso:

- quanto previsto nell'art. 24 e nell'art. 29 seguenti (per i fabbricati dismessi dall'uso agricolo e per quelli a destinazione extra-agricola);
- la costruzione di piccoli fabbricati a servizio di un fondo coltivato, che dovrà comunque avere un'estensione superiore ad 1 ha e semperché di Sc non superiore a mq. 30, h non superiore a m 2,50 misurata alla gronda e realizzati con disegno e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale;
- l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti;
- la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti secondo quanto previsto all'art. 26 successivo

- 9 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 10 Per le aree appartenenti ai tenimenti dell'Ordine Mauriziano oggetto di Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi del D. lgs. 42/04, resa con D.G.R. 4.8.2014 n. 37-227 si richiamano le prescrizioni d'uso contenute nella D.G.R. richiamata e riportate nell'art. 35 successivo. Per le aree appartenenti ai tenimenti dell'Ordine Mauriziano individuate ai sensi dell'art. 33, comma 10 del D.P.R., si richiamano in quanto applicabili le previsioni di tutela di cui ai commi 3.1 e 3.3 dell'art. 35 successivo.
- 10 Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla residenza rurale, possono insediarsi funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante.
- In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture per l'agricoltura, per i quali si richiamano le norme del presente articolo) sono ammesse le seguenti destinazioni all'interno di edifici già esistenti:
- residenza (categoria a, comma 1, art. 12);
  - commercio al dettaglio per il quale si richiama il successivo art. 38 (categorie c<sub>1</sub>, comma 1, art. 12);
  - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande (categoria c<sub>3</sub>, comma 1, art. 12);
  - attività artigianali (categoria b<sub>1</sub>, comma 1, art. 12) con esclusione di quelle di produzione ritenute per tipologia e dimensione nocive o moleste.

Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

**ART. 23 - E1 - AREE AGRICOLE DI TUTELA  
E2 - AREE AGRICOLE DI FUTURA PROGRAMMA-  
ZIONE URBANISTICA**

1. Le aree individuate come aree E1, sono finalizzate alla tutela di zone agricole sensibili per ragioni paesistico-ambientali, fisico-ambientali e/o per assicurare tra insediamenti esistenti o previsti e le aree agricole produttive idonee fasce di filtro.
2. Le aree E1 sono equiparate alle zone E e sono utilizzabili ai fini del vincolo per l'edificazione rurale; possono comprendere al loro interno anche aree di cui ai successivi articoli per le quali si applicano le rispettive norme.
3. All'interno delle zone E1 sono ammesse esclusivamente le normali pratiche culturali agricole, gli interventi manutentivi e di nuova costruzione degli elementi infrastrutturali (viabilità, impianti per irrigazione, adduzione, regimazione acque, ecc.), escludendosi nuove costruzioni per ogni diversa destinazione.
4. Il P.R.G. individua con la sigla E2 le aree da tutelare in quanto maggiormente vocate per future utilizzazioni insediative considerata la loro localizzazione utile per conseguire una razionale organizzazione dell'edificato. La previsione è finalizzata ad evitare compromissioni che potrebbero condizionare future scelte ma non costituisce vincolo rispetto alla facoltà di programmazione dell'Amministrazione che potrà motivare opzioni anche diverse.
5. Nelle zone E2 si applicano i commi 2 e 3 precedenti.

## **ART. 24 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE**

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale al servizio di insediamenti residenziali, terziari e produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.
- 3 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore, la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio e non interagisca negativamente con altre previsioni urbanistiche.  
Gli impianti tecnologici quali cabine ENEL, centrali telefoniche e simili, possono essere autorizzati senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui devono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza e fatti salvi eventuali arretramenti prescritti dalle norme di settore:
  - a) 10 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;
  - b) 5 metri di distanza dai confini dell'area di proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione fatta salva riduzione con accordo tra le parti;
- 5 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di chioschi per somministrazione di alimenti e bevande od edicole nei limiti di 30 mq di superficie coperta.
- 6 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato conseguente all'attuazione di SUE dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.
- 7 Si richiamano in quanto applicabili i disposti contenuti ai commi 3 e successivi del precedente art. 6.

- 8 Alle stesse condizioni previste nel comma 4 precedente possono essere realizzate centraline idroelettriche, subordinatamente, oltre al rispetto della normativa di settore, alla individuazione e realizzazione di tutti gli accorgimenti atti a minimizzare l'impatto ambientale e visivo derivante dalle stesse. In particolare il fabbricato che ospita gli impianti tecnici dovrà essere realizzato con materiali tradizionali locali in modo da inserirsi convenientemente nel sito.
- La Sul ammessa è quella derivante dalle strette esigenze tecniche.

## **ART. 25 - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE LOCALE E/O TERRITORIALE**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi o di interesse pubblico di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare ove non diversamente disposto, mediante intervento diretto.
- 3 Per gli impianti Enel, Telecom, gas e simili si richiama il comma 4 dell'art. 24 precedente.
- 4 Le aree utilizzate per "campi fotovoltaici" al termine della vita tecnica degli impianti stessi acquisiranno automaticamente la destinazione delle aree agricole di cui all'art. 22 precedente.
- 5 *Per l'area G1.2, inserita con la variante parziale n 3, in fase di progettazione bisogna tenere conto delle seguenti prescrizioni indicate nella relazione geologico-tecnica:*
  - *che la nuova opera sia realizzata sopraelevando l'attuale p.c. di almeno 30 cm;*
  - *che non vi siano piani interrati o seminterrati;*
  - *che sia limitata il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo tramite coperture bituminose o simili.**Disposti di carattere ambientale paesaggistico; e più precisamente:*
  - *garantire la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue, nonché di approvvigionamento idrico e conseguente possibile incremento di produzione di alcune tipologie di rifiuti solidi urbani e di acque reflue dovute alla specifica attività. Si rimanda ai rispettivi Enti gestori dei servizi la puntuale valutazione di tali aspetti;*
  - *ottemperare nella realizzazione degli edifici e degli impianti, le norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente così come previsto dall'art. 37 delle N.T.A. del PRGC;*
  - *ridurre, compatibilmente con le disposizioni normative specifiche, al massimo la superficie impermeabile scolante ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi, e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;*

- *per le nuove ed eventuali edificazioni, si rimanda l'applicazione delle norme igienico-edilizie e alla relativa dichiarazione di asseverazione del progettista, in sede di istanza del permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. In particolare i luoghi di lavoro dovranno essere costruiti secondo quanto previsto dalle "Linee guida inerente alla costruzione e/o adattamento di edifici adibiti ad attività lavorativa", approvate con D.G.R. 16/01/2006, n. 30-1995.*

## **ART. 26 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI**

- 1 Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati anche nelle fasce di rispetto della viabilità delle aree agricole E; potranno, in tal caso, eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.
- 2 Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ....), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso - le seguenti destinazioni:
  - a) piccole officine di riparazione veicoli
  - b) lavaggi auto
  - c) servizi igienici
  - d) posto telefonico pubblico
  - e) vendita accessori auto
  - f) giornali e tabacchi
  - g) mini ristorazione
- 3 La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.
- 4 Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 100 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.
- 5 Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

6 Sono fatte salve:

- le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
- le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

## **ART. 27 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE RELATIVE**

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità pubblica e di uso pubblico esistente e in progetto.
- 2 Il tracciato viario in progetto può subire, in sede attuativa, limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G. Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente capoverso, 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.  
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.
  - 2.1 Le strade pubbliche o di uso pubblico, ai sensi del 1° comma dell'art. 13 del D.Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5/11/2001 dovranno essere conformi alle seguenti caratteristiche dimensionali.  
Ambito Urbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 9,50 comprensivi di corsia da m 2,75, banchina in destra da m 0,50 e marciapiede da m 1,50 per ogni senso di marcia. Nel caso di strada a senso unico con una sola corsia la larghezza complessiva della corsia più le banchine non deve essere inferiore a m 5,50 incrementando la corsia sino ad un massimo di m 3,75 e riportando la differenza sulla banchina in destra.  
Ambito Extraurbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 8,50 comprensivi di corsia da m 3,25, banchina in destra da m 1,00, per ogni senso di marcia. Nel caso di strada percorsa da categorie di traffico di cui ai numeri 7, 8, 9, 10 e 11 della tabella 3.2.c del Decreto 5/11/2001 (autobus, autocarri, autotreni, macchine operatrici e veicoli su rotaia) la larghezza minima della carreggiata dovrà essere pari a m 9,00 comprensivi di corsia da m 3,50 e banchina in destra da m 1,00 per ogni senso di marcia.  
Eventuali riduzioni rispetto alle dimensioni e caratteristiche precedenti possono essere autorizzate nel caso di completamenti di strade esistenti o qualora lo stato di fatto lo renda opportuno motivatamente.
- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1, E2 - gli interventi di nuova costruzione

devono rispettare le seguenti distanze minime:

- m 30 dal confine delle strade provinciali;
- m 20 dal ciglio delle strade comunali;
- m 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni si richiama l'art. 5 del D.M. 1404/68.

- 3.1 L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a m 3.  
Le recinzioni realizzate con siepi vive o morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm, di altezza complessiva non superiore a m 1,00, possono essere realizzate ad una distanza di m 1 dal confine stradale.
- 3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 lettere a), b), c) del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, ma fondi agricoli liberi, potranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lettere b) e c) del 3° comma dell'art. 52 richiamato.
- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale diverse dalle zone agricole, l'arretramento della nuova costruzione dal ciglio stradale è definito in sede di rilascio dell'atto abilitativo, nel rispetto di quanto segue:
  - a. aree prospicienti strade provinciali esterne al concentrico: m 10;
  - b. aree con prescrizione individuata nelle tavole di progetto: misura indicata graficamente;
  - c. aree di nuovo impianto diverse da quelle di cui alla lettera a.: m. 6;
  - d. in tutti gli altri casi, fatto salvo il rispetto di allineamenti già esistenti ove l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato: m 5.
- 4.1 Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal confine stradale pari a m 1,50.
- 4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E. secondo le seguenti tipologie:
  - nelle aree residenziali e terziarie: tipologie di cui alle lettere a), b), c) del 3° c., art. 52 richiamato; la recinzione di cui alla lettera d) potrà essere realizzata solo qualora debba completare una recinzione già realizzata con muro pieno o qualora le condizioni ambientali lo richiedano;

- nelle aree produttive: verso spazi pubblici, tipologie a) e b); fra aree private, oltre alla precedente, anche la tipologia d) del 3° c., art. 52 richiamato.
- 5 I distacchi previsti nei commi precedenti dal ciglio stradale devono essere rispettati anche per nuove costruzioni completamente interrate.
  - 6 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto, a prescindere dalla zona urbanistica in cui ricadono, sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori; impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici sono ammessi sempreché non comportino volumi edilizi fuori terra.
    - 6.1 Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto di cui al precedente 3° c., si richiamano le possibilità di aumenti di volume di cui al c. 12, art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
  - 7 Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, approvati con D.Lgs. 285/92 e DPR 495/92 e s. m. che si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme, tenuto comunque conto del 5° c., art. 234 del codice.

## **ART. 28 - FASCE DI RISPETTO**

- 1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità normate al precedente art. 27, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.
- 2 Corsi d'acqua
  - 2.1 Ai sensi del R.D. 523/04, art. 96, lett. f, si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle aree pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di m 10 in tutto il territorio comunale, da calcolarsi a partire dal ciglio superiore della sponda attuale; sono fatte salve distanze maggiori richiamate nei commi che seguono.
  - 2.2 Le fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., di fiumi, torrenti e rii – nel caso di Lagnasco ci si riferisce al solo Torrente Varaita - nelle zone agricole sono fissate in mt. 100, fatte salve distanze maggiori richieste ai sensi dell'art. 34 seguente.
  - 2.3 Per i canali irrigui principali individuati nella carta di sintesi si applica un distacco dal ciglio del canale o sponda incisa, di mt. 5.
  - 2.4 Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al 3° comma, art. 29, L.R. 56/77 e succ. m. ed i.  
Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, o gli interventi di cui all'art. 34 successivo qualora più restrittivi.
- 3 Cimitero  
Le fasce di rispetto del Cimitero sono pari a m 200 salvo riduzioni regolarmente approvate e cartografate.  
All'interno della zona di rispetto, non sono ammesse nuove costruzioni.  
Si richiama il comma 6quater, art. 27, della L.R. 56/77 e succ. m. ed i..
- 4 Opere di presa di acquedotto pubblico  
In mancanza di definizione delle aree di salvaguardia ai sensi del 1° c., art. 94 del D.Lgs. 152/06 si applica una fascia di rispetto pari a 200 m e per essa si richiama quanto disposto dal c. 4 del citato art. 94.

- 5 Elettrodotti  
Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al D.I. 16/01/1991 ed al D.P.C.M. 23/04/1992.
- 6 Impianto di depurazione  
La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a m 100.
- 7 La esatta posizione delle infrastrutture e delle relative fasce di rispetto di cui al presente articolo deve essere oggetto di verifica sul terreno in sede di presentazione di permesso di costruire o di D.I.A.

## **ART. 29 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA**

- 1 Negli edifici esistenti alla data di adozione preliminare del presente P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:
  - a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R3, limitatamente alla lettera a), comma 3, dell'art. 17 precedente; al servizio degli edifici in questione è ammessa la realizzazione di autorimesse e accessori a norma degli art. 30 e 31 successivi nel rispetto del rapporto di copertura massima del 40%;
  - b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricadenti in zona E, E1: sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della S.U.L. e comunque non superiore a 200 mq; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento, secondo apposito regolamento che definirà l'A.C., della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate;
  - c) gli edifici, con la precisazione appresso riportata, non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola, anche successivamente all'adozione del presente Piano, previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E, E1, possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, escludendosi la completa demolizione di cui al c. 5.2.2 dell'art. 5 precedente, con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti. Tali ampliamenti sono ammessi ove non sussista la possibilità di utilizzare, per una adeguata e razionale rifunzionalizzazione dell'edificio, porzioni accessorie disponibili. Per adeguare le altezze interne e/o per esigenze di consolidamento statico è inoltre consentita una modesta sovrelevazione contenuta in un massimo di cm. 60, fermo restando che le falde dovranno mantenere forma e pendenze originarie o essere ricondotte alle tipologie tradizionali locali se modificate in precedenza. In sede di recupero potrà sempre essere realizzato un alloggio; potranno essere realizzati due alloggi qualora sia già presente una residenza (ancorché non più utilizzata); oltre le due unità residenziali è ammesso il numero di alloggi già preesistenti. Con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettive, di somministrazione alimenti e bevande, artigianato artistico e di servizio qualora esercitato direttamente dal titolare e suoi familiari e purché tali attività risultino compatibili con le caratteristiche del fabbricato, con il contesto agricolo e la dotazione infrastrutturale esistente per la quale si richiama quanto richiesto nel c. 3, art. 22 precedente (A tale fine dovrà essere documentato lo stato di fatto di viabilità, approvvigionamento idrico,

elettrico e smaltimento dei rifiuti. Ove la situazione infrastrutturale risulti carente o inadeguata la realizzazione degli interventi è subordinata ai necessari adeguamenti a carico degli interessati e a conseguente permesso di costruire convenzionato); sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.

Le norme di cui alla presente lettera non si applicano per le tipologie edilizie costituite da capannoni o altre strutture prefabbricate per i quali sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia parziale, con obbligo di miglioramento delle condizioni estetiche e di inserimento ambientale, ed il riuso per destinazioni accessorie, qualora detti fabbricati siano al servizio di un immobile principale, oppure per rimessa, deposito, magazzino e simili.

- 2 Le quantità di ampliamento di cui al presente articolo sono concesse una-tantum.

## **ART. 30 - AUTORIMESSE**

- 1 La costruzione di autorimesse a servizio di edifici esistenti o previsti e all'interno della loro area di pertinenza, è ammessa, in tutte le zone di P.R.G., fatto salvo ove ciò sia espressivamente vietato o limitato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.
  - 1.1 Nel caso in cui le autorimesse siano realizzate fuori terra ed isolate rispetto ad edifici esistenti:
    - S.U.L. massima ammessa: mq. 50 ogni unità immobiliare;
    - copertura a falde con pendenza massima del 40% ed altezza massima in gronda pari a m. 2,50;
    - rapporto di copertura: come prescritto nelle singole zone;
    - distacchi da fabbricati, viabilità e confini: come per la nuova costruzione.
  - 1.2 Nel caso in cui le autorimesse siano realizzate al piano terra dell'edificio principale o in sua aderenza:
    - S.U.L. massima ammessa: mq. 50 ogni unità immobiliare;
    - altezza massima interna: m. 2,40;
    - copertura, per la costruzione esterna ed aderente all'edificio principale: a falde o piana, in ragione del migliore inserimento architettonico-ambientale;
    - superficie coperta massima realizzabile all'esterno della sagoma a terra dell'edificio principale: pari a quella dell'edificio principale;
    - rapporto di copertura: come prescritto nelle singole zone;
    - distacchi da fabbricati, viabilità e confini: come per la nuova costruzione.
  - 1.3 Le autorimesse interrato sono ammesse senza verifica di parametri ed indici edilizi purché la soletta di copertura, per le parti esterne rispetto all'ingombro del fabbricato principale, si trovi a livello non superiore della quota assoluta del terreno esistente e sia convenientemente sistemata a lastrico solare o a giardino.  
In caso di terreno in pendenza non si considera ai fini dell'interramento la porzione strettamente indispensabile per l'accesso all'autorimessa.
- 2 La costruzione delle autorimesse di cui al 1° comma precedente è inoltre soggetta alle ulteriori seguenti limitazioni:
  - nelle zone R1 ed R2 fermo restando quanto previsto nel comma 7 dell'art. 15 precedente, si ammettono le autorimesse fuori terra esclusivamente in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti; alle predette condizioni non è da verificarsi il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma;
  - nelle altre zone di P.R.G., diverse dalle R1 ed R2 è ammesso superare il rapporto

di copertura richiamato nel 1° comma, eccezionalmente, in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti.

## **ART. 31 - ACCESSORI**

- 1 E' ammessa, nelle zone di P.R.G., ad eccezione di quelle ove ciò sia espressamente vietato o limitato, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, riparo di forni, barbecue e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- S.U.L. massima: mq 10 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);
  - altezza massima: m 2,50 alla gronda;
  - pendenza massima falde: 40%;
  - rapporto di copertura, distacchi da confini e fabbricati, come per le autorimesse dell'art. 30 precedente.

Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta.

## **ART. 32 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI**

- 1 Gli accessi di aree di trasformazione urbanistico-edilizia sulla viabilità provinciale dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico Provinciale per definirne numero, posizione e caratteristiche anche eventualmente modificando quelli esistenti.
- 2 Le opere e gli interventi che riguardano la viabilità provinciale (incroci a raso, rotonde e simili) sono da ritenersi indicativi e la loro progettazione esecutiva dovrà essere concordata con la Provincia.

## **ART. 33 - AREE A VERDE PRIVATO**

- 1 Il P.R.G. individua come aree a verde privato le aree libere all'interno o in margine del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate inedificate per ragioni di inidoneità geotecnica, per tutela dei corpi idrici e/o per ragioni di carattere ambientale.

Dette aree non sono edificabili e su di esse sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato. Possono altresì essere utilizzate per consentire il transito veicolare a fabbricati attigui.

Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.

- 2 Nel caso in cui l'area individuata a verde privato risulti di pertinenza ad edifici esistenti, su di essa è consentita, fatte salve le prescrizioni di carattere geologico-tecnico, la realizzazione di autorimesse pertinenziali a norma dell'art. 30 precedente, purché assenti, non diversamente localizzabili e nei limiti strettamente richiesti dalla L. 122/89.

Nelle stesse aree di cui al presente comma è inoltre consentita la realizzazione degli accessori di cui all'art. 31 precedente nonché la sistemazione del suolo per gioco e sport a carattere privato, con esclusione però di strutture chiuse in elevazione.

## **ART. 34 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO**

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonché alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico. Per le varie classi individuate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica valgono le prescrizioni della normativa geologica cui si fa rimando e che in ogni caso prevale, in caso di difformità, rispetto a quanto appresso riportato.
  - 2.1 **Classe I**

Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti del P.R.G. senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica ed idraulica; si richiama comunque il rispetto del D.M. 14.1.2008 e s.m. ed i.
  - 2.2 **Classe II**

Nelle aree ricadenti nelle varie sottoclassi della classe II sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. 14.1.2008 e s.m. ed i. e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità. Valgono in particolare le seguenti prescrizioni per le due sottoclassi individuate:  
Classe IIA. In queste aree la fattibilità di locali interrati o seminterrati dovrà essere valutata, con misure dirette alla soggiacenza della falda idrica e relative sue escursioni stagionali. Ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo. Entro queste aree la relazione geologico-tecnica è richiesta per le nuove costruzioni e per ampliamenti di edifici esistenti.  
Classe IIB. Per le aree ricadenti nella Classe IIB si rende necessario, per ogni nuovo intervento, un approfondimento di indagini di carattere geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 14/01/2008 e ispirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica. Sulla base di specifici studi si dovrà valutare l'eventuale innalzamento del piano topografico del primo piano

calpestabile degli edifici in progetto.

Entro la Classe IIB, fino alla realizzazione delle opere arginali programmate dall'AIPO lungo la sponda sinistra del T. Varaita, non è consentita la realizzazione di vani interrati. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Entro queste aree la relazione geologico-tecnica è richiesta per le nuove costruzioni e per ampliamenti di edifici esistenti.

## 2.3 Classe IIIa

Porzioni di territorio, generalmente inedificate, ma con possibile presenza di edifici rurali sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti edilizio-urbanistici.

La Classe IIIa si suddivide in:

2.3.1 Classe IIIa1: Riguarda una fascia compresa tra il T. Varaita e la Fascia C, ma non rientrante nelle aree allagabili dello studio idraulico bidimensionale condotto dalla Regione Piemonte.

2.3.2 Classe IIIa2: Riguarda la Fascia A del T. Varaita, le adiacenti aree esondabili, confermate dallo studio idraulico della Regione Piemonte, e la fascia allagabile esterna dello studio idraulico bidimensionale condotto dalla Regione Piemonte.

2.3.3 Classe III indifferenziata

2.3.4 Interventi ammessi

Nella classe IIIa2 si richiama l'art. 39, comma 3 delle N. di A. del P.A.I.

Nelle classi IIIa1 e III indifferenziata è ammesso, richiamandosi l'art. 39, c. 4 delle N. di A. del P.A.I., in dettaglio quanto segue:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) altri interventi ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

- b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
- b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della SUL residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l’aumento delle unità abitative esistenti.
- b<sub>7</sub>) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali “ciabot”, prese, captazioni, centraline idroelettriche e simili.
- b<sub>8</sub>) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell’ambito dell’azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub>, b<sub>6</sub>, b<sub>7</sub>, b<sub>8</sub>, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14.1.2008 e s.m. ed i. e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

## **ART. 35 - VINCOLO AI SENSI DEL D.Lgs. 42/04**

- 1 Si richiamano le prescrizioni del D.Lgs. n. 42/04, attinenti la parte seconda relativa ai beni culturali appartenenti allo stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico ed a persone private senza fine di lucro, la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni e non siano opera di autori viventi.
  - 1.1 Gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/04 sono i seguenti:
    - A) Cascina Villa con affresco sul muro esterno, Not. Min. 30.11.1945,
    - B) Castello, D.M. 16/6/1995,
    - C) Cascina Molino, Aut. Soprint. Regionale e contestuale dichiarazione di interesse del 17/09/2002,
    - D) Villa Santa Rosa e Cappella con annesso parco, D.M. 14/6/1965,
    - E) Cascina Camera, Aut. Soprint. Regionale e contestuale dichiarazione di interesse del 16/06/2003,
    - F) Cascina Margaria, Aut. Soprint. Regionale e contestuale dichiarazione di interesse del 10/06/2003,
    - G) Cascina Aira, Aut. Soprint. Regionale e contestuale dichiarazione di interesse del 05/06/2003,
    - H) Caseggiato presso il Castello, Aut. Soprint. Regionale e contestuale dichiarazione di interesse del 17/09/2002,
    - I) Cascina Galleria, Aut. Soprint. Regionale e contestuale dichiarazione di interesse del 10/06/2003,
    - L) Cascina Colombero, Aut. Soprint. Regionale e contestuale dichiarazione di interesse del 18/06/2003,
    - M) Cascina Grangia, D.D.R. 25/8/2005,
    - N) Cascina Grangia – vincolo indiretto, D.D.R. n. 207 del 05/07/2011.
- 2 Si richiamano le disposizioni della parte terza del D.Lgs. 42/04 relativa ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 142 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta Galasso) ed all'art. 159 (aree soggette al D.M. 1.8.85 cosiddetto Galassino).
  - 2.1 Corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche:  
- Torrente Varaita.
- 3 Relativamente ai terreni appartenenti ai tenimenti dell'Ordine Mauriziano oggetto di Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, c.1, lett. c) del D. Lgs. 42/04 resa con D.G.R. 4.8.14 n. 37-227 si richiamano le prescrizioni che seguono:

### 3.1 Tutela del paesaggio agrario

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, delle sorgenti, della viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario della Tenuta. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere ad esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Non è ammessa la realizzazione di:
  - nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
  - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
  - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.
- Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascate storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascate stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi.

### 3.2 Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi ed elementi della rete viaria idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e alla valorizzazione del complesso della Cascina la Grangia, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento all'originario impianto a corte chiusa e al suo posizionamento baricentrico all'interno del podere. Si deve inoltre provvedere alla conservazione dei viali d'accesso. Sono sempre consentiti eventuali interventi di ripristino di fasce arboree compromesse. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- E' possibile prevedere, per le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri materici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento,

frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti come distintivi: viali d'ingresso ai poderi con relative fasce arboree, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, etc.

### 3.3 Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- E' vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- E' vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate alla Tenuta.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- E' vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati.

### 3.4 Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli

elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.

- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. E' consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti.

## **ART. 36 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.**

- 1 Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. gli edifici sottoelencati; per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al restauro conservativo o scientifico (R.S.) per gli edifici di cui alle lettere a) e al risanamento conservativo (R.C.) per gli edifici di cui alla lettera b; i manufatti di cui alla lettera c) devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione quali elementi di interesse, mediante appropriati interventi di consolidamento, restauro e risanamento conservativo:
- a) edifici individuati dal P.R.G. come gruppo I (edifici di pregio storico artistico);
  - b) edifici individuati dal P.R.G. come gruppo II (edifici di pregio architettonico - ambientale);
  - c) edifici individuati dal P.R.G. come gruppo III (edifici di interesse ambientale-documentale);
  - d) manufatti di interesse architettonico – ambientale;

Per gli edifici di cui alla lettera b) e c) l'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. Agli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione parziale possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.

In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.

Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

Gli altri manufatti, diversi da edifici, di cui alla lettera d) devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione quali elementi di interesse storico – documentale, mediante appropriati interventi di consolidamento, restauro e risanamento conservativo.

- 2 Gli atti abilitativi relativi agli edifici di cui al primo comma precedente sono subordinati al parere vincolante di cui all'art. 7 della L.R. 32/2008, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.
- L'autorizzazione della Soprintendenza è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

## **ART. 37 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE**

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione
  - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.  
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
  - 1.2 Il presente P.R.G., oltre ad essere formato secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.  
Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.  
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Tutela e decoro dell'ambiente
  - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.
  - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
  - 2.3 Si assumono come elementi facenti parte rilevante del territorio e del patrimonio paesistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:
    - a) la rete costituita dai corsi d'acqua;
    - b) gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiti dai boschi di alto fusto o di rimboschimento, dalle fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, dalle macchie e filari di delimitazione interpodereale, dalle singolarità geologiche.
  - 2.4 La rete dei corsi d'acqua naturali deve essere conservata nella sua integrità e

conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera 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;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;

2.5 Oltre al torrente Varaita sono oggetto di tutela i seguenti canali irrigui principali: Canale Commenda, Canale Marchisa Inferiore, Bealera Praetta, Canale del Molino e conseguentemente

- ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
- possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove indispensabili per irrinunciabili interventi di razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o per assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

2.5.1 Eventuali interventi da realizzare sui canali irrigui secondari dovranno essere oggetto di una attenta valutazione sotto il profilo della loro funzione di regimazione idraulica del territorio interessato e conseguentemente essere oggetto di preventivo assenso del Comune.

2.5.2 Negli ambiti di pertinenza fluviale assunti come fascia di mt. 150 dal Torrente Varaita e m. 20 dai canali di cui al c. 2.5, è vietata la realizzazione di nuove discariche e di impianti di trattamento dei rifiuti.

2.6 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera b) del comma 2.3 precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata agli atti abilitativi e/o riconosciuti in sede di esame dei medesimi.

Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi

di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

- 2.7 Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
  - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
  - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere motivate, e dovranno contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

## 2.8 Disposizioni specifiche connesse al risparmio idrico per le nuove costruzioni.

2.8.1 In sede di progetto di strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere valutate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

2.8.2 Ove non sussistano particolari diverse disposizioni connesse a problematiche di carattere idro-geologiche, dovrà prevedersi il mantenimento del reticolo irriguo esistente che interessa le aree oggetto di trasformazione urbanistico-edilizio. Ogni eventuale intervento da effettuarsi sul reticolo irriguo dovrà essere preventivamente autorizzato dai soggetti gestori.

2.8.3 Ai sensi del c.2, art. 146 del D. lgs. 152/06 e s.m., ogni unità abitativa dovrà essere dotata di contatore di acqua nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili. Dovranno essere inoltre valutate le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20.02.2006 attuativo della L.R. n. 61 del 29.12.2000.

2.8.4 Per consentire il riutilizzo delle acque meteoriche, ogni nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotata di cisterna interrata di dimensione pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 8 mc; per nuove costruzioni ad uso diverso dalla residenza dovrà essere realizzata una cisterna pari a 0,03 mc per ogni mq di superficie coperta.

## 2.9 Disposizioni specifiche connesse al suolo per le nuove costruzioni.

2.9.1 Gli elaborati progettuali dovranno specificatamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

2.9.2 Il 30% in caso di intervento residenziale o il 10% in caso di intervento per altri usi della superficie fondiaria interessata dovrà essere conservata quale superficie permeabile e drenante. A tal fine potranno essere conteggiate le superfici a grigliato “proteggiate” nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. In ogni caso in sede di realizzazioni di superfici impermeabili dovrà essere prevista idonea rete di raccolta, convogliamento e dispersione delle acque meteoriche.

2.9.3 La pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su parto armato, ...) e le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche.

## 2.10 Disposizioni specifiche connesse al verde per le nuove costruzioni.

2.10.1 In sede di progettazione di strumento urbanistico esecutivo dovranno essere chiaramente evidenziate le superfici destinate alla sistemazione di aree verdi pubbliche, di uso pubblico e/o private, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola; dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione al fine di soddisfare esigenze di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinamenti atmosferici, depurazione dei flussi idrici, connessione e compensazione ecologica, habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri.

2.10.2 Sulle superfici fondiarie sistemate a verde che dovranno essere pari ad un minimo della metà delle superfici permeabili dovranno essere individuate le specie arboree ed arbustive più idonee da scegliersi tra quelle autoctone, il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, in quantità non inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione.

2.10.3 Gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti

dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro luogo.

- 2.11 Disposizioni specifiche connesse al conferimento rifiuti per le nuove costruzioni.
  - 2.11.1 In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:
    - il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;
    - la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica.
- 2.12 Disposizioni specifiche connesse al contenimento dell'inquinamento acustico
  - 2.12.1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/95) e di impatto acustico (D.G.R. 2.2.2004 n. 9 – 11616) secondo i limiti previsti dal P.C.A.  
Analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04.  
La predisposizione di eventuali strutture necessarie a contenere il rumore del traffico veicolare nei limiti previsti dalle normative saranno a carico dei proponenti gli interventi edificatori.
- 2.13 Disposizioni specifiche connesse al contenimento dell'inquinamento luminoso per le nuove costruzioni.
  - 2.13.1 Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- 2.14 Disposizioni specifiche connesse al risparmio ed all'approvvigionamento energetico.
  - 2.14.1 Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc.) secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

- 2.14.2 L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
- gli impianti dovranno essere complanari alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
  - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- 2.15 Disposizioni specifiche connesse alla tutela dell'avifauna per le nuove costruzioni.
- 2.15.1 Ove nelle nuove costruzioni, in particolare per quelle ad uso produttivo o terziario, si prevedano ampie superfici vetrate, dovranno assumersi specifiche soluzioni per evitare eventuali impatti dell'avifauna (come ad esempio la marcatura delle vetrate con punti, reticoli o l'utilizzo di superfici inclinate, bombate o simili).
- 2.16 Disposizioni specifiche connesse all'inserimento ambientale e paesaggistico per le nuove costruzioni
- 2.16.1 La progettazione dei nuovi edifici dovrà porre massima attenzione al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico esistente, privilegiando scelte sobrie e coerenti con le tradizioni costruttive locali, pur attraverso interpretazioni che rimarcano la contemporaneità dell'intervento. Di conseguenza dovranno essere valutati: la tipologia di impianto urbanistico ai fini della maggiore coerenza con il tessuto edilizio esistente e lo stato naturale dei luoghi; tipologia e materiali della costruzione; tipologia e materiali degli accessori e di sistemazione delle aree di pertinenza.
- 2.16.2 Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno assumere quale riferimento di indirizzo progettuale quanto previsto negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.
- 2.17 Per l'area R5.1 **ed i due ambiti ricadenti in zona AR oggetto della V.P.2 posti sulla strada per Manta e Saluzzo (vedasi successivo art.39 commi 4 e 5)** valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

#### Risparmio ed approvvigionamento idrico

- per ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere, ponendo particolare attenzione agli aspetti geo-idrologici da valutarsi in sede attuativa al fine di evitare problematiche afferenti alla presenza sul territorio comunale di falde acquifere poste a ridotta profondità (per scongiurare effetti negativi di carattere ambientale sulla risorsa idrica e problematiche costruttive), un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il

successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 6 mc. per gli edifici residenziali e di 0,01 mc/mq di superficie coperta per le aree produttive;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
- in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (pubblica fognatura o sistemi alternativi ambientalmente sostenibili) al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- in sede di richiesta di permesso di costruire si dovranno definire adatti accorgimenti necessari a gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti;
- in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, etc...), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione.

#### Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato e simili);
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

#### Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010; in particolare in sede di progettazione dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:

- il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;
- la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
- i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente.

#### Contenimento dell'inquinamento acustico

- dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge;
- si richiede ove previsto per legge la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico, in particolare per le attività artigianali poste in zona AR;

#### Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche). La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non

in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

#### Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

#### Risparmio ed approvvigionamento energetico

Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi eco-compatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07.

L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio dell'edificazione principale e degli accessori;
- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

#### Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- In tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste.
- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
  - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe) anche in riferimento alla vicinanza di attività poste nelle vicinanze con destinazione differente;
  - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucaure, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
  - scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;
  - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;
  - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
  - valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.

- Al fine di garantire il rispetto di obiettivi di sostenibilità ambientale, sarà necessario individuare opportune mitigazioni delle previsioni prendendo spunto da quanto previsto all'articolo 21 del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui al Decreto legislativo numero 112/1998 e dall'articolo 3 della LR numero 34/2004 e dal Protocollo Itaca Edifici industriali;
- Per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell'articolo 146 del 152/2006 e s.m.i. l'articolo 42 comma sei del Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;

Per i due ampliamenti delle strutture artigianali ricadenti in abito AR, introdotti mediante la V.P.2 e definiti al successivo art.39 commi 4 e 5, si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune; in alternativa si ammette la monetizzazione di tali opere da corrispondere al Comune.

## **ART. 38 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/'99**

- 1 L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012, di seguito denominate "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 2 Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola la seguente zona di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

Oltre alla zona di insediamento individuata, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

- 3 Esternamente alla zona di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.  
Per le zone classificate dal P.R.G. come "P" esterne alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente, l'esercizio di vicinato è ammesso nei seguenti casi:
  - a) in quanto connesso all'attività produttiva; per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dell'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa;
  - b) in quanto tratta merci ingombranti nei termini specificati nell'art.5, comma 6 degli Indirizzi regionali.

Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati e su essi è consentito l'ampliamento fisiologico come normato dagli indirizzi regionali; a seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.

- 4.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. ed è attribuito interamente al parcheggio.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

- 4.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.
- 4.3 Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 4.4 Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 4.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 5.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
- 5 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'art. 6, c. 3, lettera c del D.Lgs. 114/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.  
Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
- 6 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

## **ART. 39 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE**

### 1 Attuale sede municipale e vecchia sede municipale

Al fine di conseguire una riqualificazione architettonica ed ambientale dell'area prospettante piazza Umberto I, ed in relazione al trasferimento degli uffici comunali nel retrostante fabbricato un tempo adibito a Municipio, per l'immobile attuale sede municipale è consentita la demolizione e la nuova costruzione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- h. max: m. 13,10;
- n. piani: 4 abitabili, oltre all'interrato;
- volume: esistente incrementato di 1.000 mc.;
- destinazioni: private secondo quanto ammesso nella zona R.

Il Comune in sede di bando per l'alienazione dell'immobile potrà definire ulteriori elementi rispetto alle predette prescrizioni e predisporrà un progetto planivolumetrico con indicazione di tipologie e materiali da utilizzare nella nuova costruzione nonché nella sistemazione dello spazio pubblico compreso tra piazza Umberto I e via Eandi.

A seguito del trasferimento degli Uffici Comunali, l'edificio su Piazza Umberto I assumerà automaticamente la classificazione urbanistica degli edifici attigui del Centro Storico.

### 2 Aree R4.8, R4.9, R4.10

L'attuazione delle aree R4.8, R4.9, R4.10 è subordinata alla previsione delle cautele necessarie per assicurare il rispetto dell'art. 94 del D.lgs. 152/06 e s.m.ed i.

### 3 Area R5.1

In sede di attuazione dell'area si richiede, in alternativa all'innesto risulta sulla rotatoria esistente sulla S.P. 133, di adeguare l'accesso esistente al D.M. 19/04/2006 con eventuale imposizione di divieto di svolta a sinistra per le auto in uscita dall'area; tale adeguamento dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Provinciale.

### 4 AR Strada Saluzzo

Sui lotti identificati al Fg. 10, mapp. 284, 286 e 288, ricadenti all'interno dell'Annuclemento Rurale posto lungo Strada Saluzzo, è ammessa la realizzazione, aggiuntiva a quanto previsto dalle previste N. di A. e Norme Sovraordinate, di strutture da

destinarsi ad attività artigianale (compatibile con la zonizzazione urbanistica) per una dimensione massima di m. 700 di Superficie Coperta. Si richiede che, in sede di richiesta del titolo abilitativo necessaria al conseguimento dell'ampliamento, venga adeguato l'accesso viario esistente posto sulla S.P.137 ai sensi della normativa di settore ed in particolare del Codice della Strada.

## 5 AR Strada Manta

Sui lotti identificati al Fg. 13, mapp. 167 e 172, ricadenti all'interno dell'Annucleamento Rurale posto lungo Strada Manta, è ammessa la realizzazione, aggiuntiva a quanto previsto dalle previste N. di A. e Norme Sovraordinate, di strutture da destinarsi ad attività artigianale (compatibile con la zonizzazione urbanistica) per una dimensione massima di m. 900 di Superficie Coperta.

## **Art. 40 - DEROGHE**

- 1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.55 n. 1357; si richiama la Circ. P.G.R. 29/URE del 30/12/1991.

**ART. 41 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- 1 Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G. nonché la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche debbono garantire il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

## **ART. 42 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.**

- 1 Il P.R.G. entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'atto di approvazione della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.
- 2 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. mod. ed int.

## **TABELLE DI ZONA**



## NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE:

---

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante le righe relative a:

- rapporto di copertura;
- utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
- modalità di intervento;
- numero piani fuori terra;
- altezza;
- destinazione specifica prevista:
  - C = categoria c1, c2, c3, c11, comma 1, art. 12 N. di A.;
- rif. prescrizioni norme di attuazione.

---

Ove compare il segno “/ ” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

---

(1) l’altezza è fissata in:

- m. 7,50 per la residenza se staccata dall’edificio produttivo con un massimo di 2 piani abitabili oltre ad 1 accessorio;
- m. 10,50 per l’edificio a destinazione produttiva;

sono comunque ammesse altezze maggiori esclusivamente per impianti ed attrezzature tecnologiche adeguatamente documentati come indispensabili e privi di soluzioni tecnico-edilizie alternative.

		R1	R2	R3						
superficie territoriale	mq.	146.403	35.679	252.548						
superficie destinata alla viabilità	mq.	18.190	4.497	35.894						
superficie inedificabile	mq.	7.178	4.405	0						
spazi pubblici previsti: a	mq.	2.624	0	0						
b	mq.	16.307	0	8.190						
c	mq.	2.129	0	15.576						
d	mq.	1.111	112	6.493						
totale	mq.	22.171	112	30.259						
superficie fondiaria complessiva	mq.	98.864	26.665	186.395						
superficie fondiaria compromessa	mq.	98.864	26.665	186.395						
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0						
volume complessivo esistente	mc.	/	/	/						
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/						
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/						
volume in progetto	mc.	/	/	/						
totale volume realizzabile in zona	mc.	/	/	/						
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	/	/	/						
turistica reale	nr. ab.	/	/	/						
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/						
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	/	/	/						
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.									
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/						
rapporto di copertura	%	/	/	/						
altezza massima	ml.	/	/	/						
nr. piani (abitazione - accessori)	nr.	/	/	/						
modalità di intervento		/	/	/						
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	/	/	/						

		R4.1	R4.2	R4.3	R4.4	R4.5	R4.6	R4.7	R4.8	R4.9	R4.10
superficie territoriale	mq.	3.580	750	1.333	4.450	1.715	3.364	2.253	1.378	766	1.328
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	72	0	0	0	0	0	0	0	93
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	2.430	0	1.524	921	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totale	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.580	678	1.333	2.020	1.715	1.840	1.332	1.378	766	1.235
superficie fondiaria compromessa	mq.	3.580	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	678	1.333	2.020	1.715	1.840	1.332	1.378	766	1.235
volume complessivo esistente	mc.	3.580	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
volume in progetto	mc.	/	542	1.066	1.616	1.372	1.472	1.065	1.102	613	988
totale volume realizzabile in zona	mc.	3.580	542	1.066	1.616	1.372	1.472	1.065	1.102	613	988
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	/	4	8	13	11	12	8	9	5	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	29	4	8	13	11	12	8	9	5	8
densità territoriale prevista	mc./mq.	1,00	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml.	7,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
nr. piani (abitazione - accessori)	nr.	2	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento		SUE / PCC	DIR								
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.										

		R5.1/a	R5.1/b							
superficie territoriale	mq.	7.193	11.348							
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.335	2.764							
superficie inedificabile	mq.	0	0							
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0							
b	mq.	0	0							
c	mq.	303	479							
d	mq.	349	551							
totale	mq.	652	1.030							
superficie fondiaria complessiva	mq.	5.206	7.554							
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0							
superficie fondiaria libera	mq.	5.206	7.554							
volume complessivo esistente	mc.	0	0							
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/							
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/							
volume in progetto	mc.	4.315	6.809							
totale volume realizzabile in zona	mc.	4.315	6.809							
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0							
turistica reale	nr. ab.	0	0							
turistica teorica	nr. ab.	0	0							
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0							
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	36	56							
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	36	56							
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,60	0,60							
rapporto di copertura	%	40	40							
altezza massima	ml.	7,50	7,50							
nr. piani (abitazione - accessori)	nr.	2	2							
modalità di intervento		SUE	SUE							
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.									

		P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8		
superficie territoriale	mq.	78.415	14.847	39.580	81.769	43.998	20.158	29.396	18.992		
superficie destinata alla viabilità	mq.	5.240	1.779	474	882	12.970	/	/	/		
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	/		
spazi pubblici - parcheggi	mq.	3.242	594	1.777	3.677	3.219	916	1.336	/		
spazi pubblici - verde	mq.	3.242	594	1.778	3.677	656	917	1.337	/		
spazi pubblici - totale	mq.	6.484	1.188	3.555	7.354	3.875	1.833	2.673	/		
superficie fondiaria	mq.	66.691	11.880	35.551	73.533	27.153	18.325	26.723	18.992		
superficie coperta esistente	mq.	13.061	3.483	8.986	40.095	6.564	3.553	10.581	5.634		
superficie utile lorda esistente	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/		
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	0,50	0,50	0,50	0,65	0,50	0,50	0,50	0,50		
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/		
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/		
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/		
modalità di intervento		DIR									
nr. piani fuori terra	nr.	1)	1)	1)	1)	1)	1)	1)	1)		
altezza fuori terra	m.	1)	1)	1)	1)	1)	1)	1)	1)		
destinazione specifica prevista		/	/	/	C	C	/	C	C		

		P2.1	P2.2								
superficie territoriale	mq.	18.831	15.384								
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.406	2.442								
superficie inedificabile	mq.	0	0								
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.883	1.538								
spazi pubblici - verde	mq.	1.883	1.538								
spazi pubblici - totale	mq.	3.766	3.076								
superficie fondiaria	mq.	13.659	9.866								
superficie coperta esistente	mq.	/	/								
superficie utile lorda esistente	mq.	/	/								
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	0,50	0,50								
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/								
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/								
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/								
modalità di intervento		SUE	SUE								
nr. piani fuori terra	nr.	1)	1)								
altezza fuori terra	m.	1)	1)								
destinazione specifica prevista		C	C								