

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA



COMUNE DI OCCHIEPPO INFERIORE

**P.R.G.C.**

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**VARIANTE PARZIALE N°3**

*Ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

**PROGETTO DEFINITIVO**

**ELABORATO PRB**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Aggiornamento: Febbraio 2019**

**Estensore:**

**Arch. Pianificatore Rossi Elisa**

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....3**

CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO.....	3
Art. 1.1.0 - Finalità.....	3
Art. 1.1.1- Applicazione ed arco temporale di validità del Piano.....	3
Art. 1.1.2 - Collegamento con i livelli di pianificazione territoriale.....	3
Art. 1.1.3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	4
Art. 1.1.4 Tutela generale dell'ambiente.....	4
Art. 1.1.5 – Elaborati costituenti il Piano.....	4
Art. 1.1.6- Funzione degli elaborati di piano e delle norme.....	6
CAPO 2° - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI.....	6
Art. 1.2.1 - Parametri ed indici edilizi ed urbanistici di utilizzazione del suolo.....	6
Art. 1.2.2 - Indici edilizi ed urbanistici.....	6
Art. 1.2.3 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.....	7
Art. 1.2.4 - Definizioni.....	7

### **TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.....8**

Art. 2.0.1 - Generalità.....	8
CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INSEDIAMENTO DI CARATTERE EDILIZIO.....	9
Art. 2.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	9
Art. 2.1.2 - Manutenzione ordinaria (MO).....	11
Art. 2.1.3 - Manutenzione straordinaria (MS).....	11
Art. 2.1.4 - Restauro e risanamento conservativo (RC).....	12
Art. 2.1.5 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	15
Art. 2.1.6 - Demolizione senza ricostruzione (DS).....	16
Art. 2.1.7 - Demolizione con ricostruzione (DR).....	16
Art. 2.1.8 - Interventi di nuova edificazione.....	17
Art. 2.1.9- Nuova costruzione di fabbricati a destinazione Residenziale (NCR).....	18
Art. 2.1.10 - Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCP)....	18
Art. 2.1.11 - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA).....	19
CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO.....	19
Art. 2.2.1 - Ristrutturazione urbanistica (RU).....	19
Art. 2.2.2 - Completamento urbanistico (CU).....	19
Art. 2.2.3 - Nuovo impianto (NI).....	20
CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	20
Art. 2.3.1 – Modifica di destinazione d'uso degli edifici.....	20
Art. 2.3.2 - Modifica di destinazione d'uso del suolo.....	21
Art. 2.3.3 - Sistemazione del suolo e del luogo.....	21
Art. 2.3.4 - Coltivazione di cave.....	21
Art. 2.3.5 - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale.....	22
Art. 2.3.5 bis - Norme in materia di sostenibilità ambientale.....	22
Art. 2.3.6- Recinzioni e muri di contenimento.....	23

### **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO.....25**

Art. 3.0.1 - Generalità.....	25
CAPO 1° - USI PUBBLICI.....	25

Art. 3.1.1 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP) .....	25
Art. 3.1.2 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.....	27
Art. 3.1.3 - Aree per impianti urbani.....	27
Art. 3.1.4 - Aree per la viabilità .....	27
Art. 3.1.5 - Definizione e classificazione delle strade .....	28
CAPO 2° - BENI CULTURALI AMBIENTALI.....	33
Art. 3.2.1 - Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali ambientali .....	33
Art. 3.2.2 - Aree di interesse paesistico-ambientale.....	33
CAPO 3° - USI RESIDENZIALI.....	34
Art. 3.3.1 - Nuclei di antica formazione (NAF) .....	35
Art. 3.3.2 - Aree edificate (AER) .....	39
Art. 3.3.3 - Aree di completamento (AC).....	41
Art. 3.3.4 - Aree di espansione (AE).....	43
CAPO 4° - USI PRODUTTIVI.....	44
Art. 3.4.1 - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC).....	44
Art. 3.4.2 - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP).....	46
CAPO 5° - USI TERZIARI.....	46
Art. 3.5.0 - Generalità .....	46
Art. 3.5.1- Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE) .....	47
Art. 3.5.2 - Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali(NIC) .....	48
Art. 3.5.3 - Impianti esistenti di tipo alberghiero (ITA) .....	48
Art. 3.5.4.- Impianti privati per il tempo libero (IPTL).....	49
<del>Art. 3.5.5. - Parco Solare (E5/A).....</del>	<del>50</del>
CAPO 6° - USI AGRICOLI.....	52
Art. 3.6.0 - Generalità .....	52
Art. 3.6.1 - Aree agricole marginali (E1).....	53
Art. 3.6.2 - Aree a prato e prato-pascolo permanenti (E2) .....	54
Art. 3.6.3 - Aree boscate (E3).....	54
Art. 3.6.4 - Terreni ad elevata produttività (E4) .....	55
<del>Art. 3.6.5 - Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate (Orti Urbani) - (E5).....</del>	<del>56</del>
Art. 3.6.6 - Edifici rurali ed attrezzature ed impianti agricoli con presenze extra-agricole.....	58
Art. 3.6.7 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati.....	59
Art. 3.6.8 - Aree libere interstiziali entro il territorio urbano.....	60
<b><u>TITOLO IV - NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE D'ORDINE GEOLOGICO ED IDRAULICO .....</u></b>	<b><u>60</u></b>
Art. 4.0.1 - Norme tecniche sulle costruzioni .....	60
Art. 4.0.2 - Vincolo idrogeologico.....	60
Art.- 4.0.3 Normativa sismica.....	61
Art. 4.0.4. Acque demaniali .....	61
CAPO 1° FASCE FLUVIALI.....	61
Art. 4.1.1. - Norme di Attuazione del PAI.....	61
CAPO 2° NORMATIVA SULL'IDONEITÀ' ALL'UTILIZZO URBANISTICO.....	63
Art. 4.2.1 - Carta di sintesi (elaborato G8).....	63
Art.4.2.2 - Classe 1 - Pericolosità geomorfologica ridotta.....	63
Art. 4.2.3 - Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata.....	63
Art.4.2.4. - Classe 3A - Pericolosità geomorfologica elevata (aree non edificate o con edificazione isolata - Fasce lungo i corsi d'acqua) .....	64

<i>Art.4.2.5- Classe 3B - Pericolosità geomorfologica elevata (aree edificate)</i> .....	65
CAPO 3° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI .....	67
<i>Art. 4.3.1 - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)</i> .....	67
<i>Art. 4.3.2 - Norme generali per la tutela dell'ambiente</i> .....	68
<i>Art. 4.3.4 – Aree per Servizi Pubblici</i> .....	68
<i>Art. 4.3.4 bis – Fasce a “Rambla Verde”</i> .....	68
CAPO 4° - VINCOLI LEGALI .....	70
<i>Art. 4.4.1- Richiamo alle leggi vigenti</i> .....	70
<i>Art. 4.4.2 - Zone di rispetto cimiteriale</i> .....	70
<i>Art. 4.4.3 - Fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali</i> .....	70
<i>Art. 4.4.4 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.</i> .....	70
<i>Art. 4.4.5- Fascia di rispetto dei gasdotti</i> .....	70
<i>Art. 4.4.6.- Zone di rispetto per le risorse idriche ed i depuratori</i> .....	71
<b><u>TITOLO V - ATTUAZIONE DEL PIANO</u></b> .....	<b>71</b>
<i>Art. 5.0.1 - Generalità</i> .....	71
CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO	71
<i>Art. 5.1.1 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)</i> .....	71
<i>Art. 5.1.2- Strumenti urbanistici esecutivi</i> .....	72
<i>Art. 5.1.3 - Intervento edilizio diretto</i> .....	73
<i>Art. 5.1.4- Modalità di intervento</i> .....	73
<i>Art. 5.1.5 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata</i> .....	73
<b><u>TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI</u></b> .....	<b>73</b>
<del><i>Art. 6. Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni</i> .....</del>	<del>73</del>

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### *CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO*

#### **Art. 1.1.0 - Finalità**

Il Piano Regolatore Generale Comunale, di cui le presenti norme di attuazione costituiscono parte integrante e sostanziale, ha lo scopo:

- a) di fornire uno strumento urbanistico generale al territorio comunale, per consentirne l'esercizio delle competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio;
- b) di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali assumendo come obiettivi:
  - un equilibrato rapporto tra residenze e servizi, finalizzato al soddisfacimento dei relativi fabbisogni pregressi e previsti, individuati a seguito di indagine analitica, con il massimo utilizzo delle del patrimonio edilizio, dei servizi sociali e delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture esistenti;
  - la difesa attiva del patrimonio agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali ed ambientali, dei beni culturali e del patrimonio storico-artistico;
- c) di assolvere alla funzione di strumento generale per programmata attuazione degli interventi pubblici e privati nel territorio.

Tali finalità vengono perseguite nel contesto delle leggi nazionali e regionali ed in conformità agli obiettivi delineati nella Deliberazione Programmatica approvata secondo le procedure di cui ~~all'art.15 della~~ alla L.R. n°56/77.

Il Piano Regolatore Generale Comunale verrà definito, negli articoli che seguono, con la sigla P.R.G.

#### **Art. 1.1.1- Applicazione ed arco temporale di validità del Piano**

Ai sensi della Legge n° 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni nonché ai sensi delle Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977 ~~con le modifiche ed integrazioni apportate dalla Legge Regionale n° 50 del 20/05/1980 e successive~~ **modifiche ed integrazioni**, la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute negli elaborati grafici.

Le indicazioni del P.R.G. si estendono all'intero territorio comunale, ne disciplinano l'uso e la tutela sia mediante norme di attuazione sia mediante le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio, di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n° 56/77.

Il P.R.G. è sottoposto a revisione periodica nei termini di legge e negli altri casi da essa previsti.

#### **Art. 1.1.2 - Collegamento con i livelli di pianificazione territoriale**

Il P.R.G. ed i relativi strumenti urbanistici esecutivi assicurano il necessario collegamento fra il processo di pianificazione e gestione del territorio comunale e quello proprio del livello regionale e degli altri Comuni limitrofi.

### **Art. 1.1.3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Tutti gli interventi sul suolo, sulle costruzioni e manufatti esistenti, le innovazioni e trasformazioni dei siti, l'utilizzazione delle risorse naturali in genere, ad eccezione delle attività ed operazioni di coltura agricola e degli interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente costituiscono modifiche dell'ambiente che travalicano l'ambito delle decisioni personali e necessitano di un indirizzo e di un controllo da parte del Comune che, nel pubblico interesse, garantisce la validità funzionale e sociale della utilizzazione del territorio.

Pertanto ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, e modifica dei siti in genere, del territorio comunitario, prevista dal P.R.G. e dal relativo programma di attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi, ~~e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco del Comune.~~

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione necessarie, a meno che esista l'impegno dei richiedenti la concessione a realizzarle, a loro cura e spese, secondo le prescrizioni del Comune.

### **Art. 1.1.4 Tutela generale dell'ambiente**

L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale che in quello derivato dalle successive trasformazioni storiche operate dall'uomo, è di interesse pubblico.

Il Comune ne cura la conservazione, lo sviluppo e l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione ed in generale di tutti gli utenti.

Pertanto qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi agli indirizzi sopra enunciati.

In particolare:

- Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la loro destinazione d'uso e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e di eventuali recinzioni.
- Nelle aree agricole esterne agli abitati è vietato, di norma, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento, ad alterazione di corsi d'acqua e di sentieri. Tutte le tracce della presenza e dell'operosità dell'uomo, legate alla tradizione costruttiva e di lavoro dovranno essere salvaguardate; dovranno altresì essere adottati tutti i provvedimenti necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del terreno.
- E' vietato dar corso a depositi di rifiuti di qualunque genere, compresi i depositi di rottami, e scaricare liquami di fognatura non depurati totalmente.
- Oltre a quanto specificamente espresso negli articoli delle presenti norme, tutti i segni e le testimonianze del lavoro dell'uomo e della sua cultura in coerenza formale con l'ambiente e di valore tradizionale, storico, documentario, e che sono espresse nelle tecniche costruttive, negli elementi di arredo urbano, nell'impianto urbanistico degli agglomerati, nella composizione degli edifici, andranno tutelati e valorizzati dal Comune e dai privati, nel caso in cui fossero interessati da interventi sia di modifica che di manutenzione.

### **Art. 1.1.5 – Elaborati costituenti il Piano**

Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

- Allegati di progetto:

**Pra** RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Agg. FEBBRAIO 2019

**Prb** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Agg. FEBBRAIO 2019

Pr0	TAVOLA DI LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DI VARIANTE	Scala 1:4.000 Agg. FEBBRAIO 2019
PRC.a	RELAZIONE SULLA LOCALIZZAZIONE L2	Agg. APRILE 2007
PRC.B	INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA DEL COMMERCIO – Allegato A- “RAPPRESENTAZIONE DEL TERRITORIO E DEI BACINI DI UTENZA CON I RAGGI DI INFLUENZA” - Scala 1:10000	Agg. MAGGIO 2010
PR1	RAPPRESENTAZIONE SINTETICA DEL PIANO CON LE FASCE MARGINALI DEI COMUNI CONTERMINI	Scala 1:25000 Agg. APRILE 2007
PR2	INFRASTRUTTURE E SUOLO URBANO – USO E VINCOLI	Scala 1:5000 Agg. FEBBRAIO 2019
PR3	INFRASTRUTTURE E SUOLO URBANO – USO E VINCOLI Foglio 1	Scala 1:2000 Agg. FEBBRAIO 2019
PR3	INFRASTRUTTURE E SUOLO URBANO – USO E VINCOLI Foglio 2	Scala 1:2000 Agg. FEBBRAIO 2019
PR4	NORMATIVA GEOLOGICA E IDRAULICA	Scala 1:5000 Agg. FEBBRAIO 2019
PR5	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (con la suddivisione in sottoaree)	Scala 1:1000 Agg. FEBBRAIO 2019
	• Allegati tecnici:	
AT1	SCHEMATIZZAZIONE DOCUMENTARIA DEL NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE PER “AMBITI DI AREE”	Agg. FEBBRAIO 2019
AT2	AREE SERVITE DA URBANIZZAZIONI PRIMARIE	Scala 1:5000 Agg. APRILE 2007
	• Allegati tecnici - studi geologici e verifiche di compatibilità idrogeologica (serie G):	
G1	Relazione geologico tecnica	Agg. MARZO 2010
G2	Carta dell'acclività 1:10000	Agg. APRILE 2007
G3	Carta geologica 1:10000	Agg. APRILE 2007
G4	Carta geomorfologica e dei dissesti 1:10000	Agg. MARZO 2010
G5	Carta reticolo idrografico e delle opere idrauliche 1:5000	Agg. MARZO 2010
G6	Carta idrogeologica 1:10000	Agg. APRILE 2007
G7	Carta litotecnica 1:10000	Agg. APRILE 2007
G8	Carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica 1:5000	Agg. MARZO 2010
G9	Carta delle aree di nuovo intervento 1:5000	Agg. MARZO 2010
G10	Relazione aree di nuovo intervento	Agg. MARZO 2010
G11	Relazione integrativa con documentazione studi idraulici	
	• Allegati tecnici - studi in materia ambientale:	
F1	Perimetrazione delle aree boscate su base catastale	Scala 1:5000

### **Art. 1.1.6- Funzione degli elaborati di piano e delle norme**

Gli "elaborati di progetto", di cui all'articolo precedente, contengono le previsioni di piano; si specifica che:

- gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione;
- le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi previsti ed ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento, e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano;

Gli "allegati tecnici" hanno carattere descrittivo ed illustrativo, mentre gli allegati tecnici "serie G" sono da intendersi prescrittivi.

### *CAPO 2° - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI*

#### **Art. 1.2.1 - Parametri ed indici edilizi ed urbanistici di utilizzazione del suolo**

- Si definiscono "parametri urbanistici" tutti quei parametri finalizzati a misurare il "carico urbanistico" sulle diverse aree del Piano, ossia gli abitanti e le attività, terziarie e produttive, insediati e/o insediabili, che determinano i relativi fabbisogni di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici. Le densità d'uso del suolo debbono essere regolate con valori massimi da non superare; tuttavia, ai fini di un più razionale utilizzo delle previsioni insediative, talvolta si rende necessario stabilire anche delle soglie minime.
- I parametri urbanistici sono essenzialmente quelli che consentono di stabilire l'edificabilità di ciascuna area di Piano, espressa in termini di superficie lorda di pavimento e/o di volume, nonché di superficie coperta, e precisamente: gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria; gli indici di densità edilizia territoriale e fondiaria; il rapporto di copertura.
- Si definiscono parametri edilizi sia quelli che consentono di stabilire la "consistenza edilizia" dei fabbricati - ossia: altezza, superficie coperta, superficie utile e volume - sia quelli che determinano i "rapporti" tra fabbricati e lotti di pertinenza e tra fabbricati -ossia: distanze dai confini e tra fabbricati, anche in funzione della loro altezza.

#### **Art. 1.2.2 - Indici edilizi ed urbanistici**

Con D.C.R. n. 247 – 45856 del 28/11/2017 la Regione Piemonte ha recepito l'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Il Comune di Occhieppo Inferiore ha, pertanto, provveduto ad adeguare il proprio Regolamento Edilizio a quello tipo regionale. Ai sensi dell'art. 137 del Regolamento, fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della L.R. 19/1999 e ss.mm.ii., in regime transitorio continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel ~~Per le definizioni si rimanda al~~ TITOLO III del precedente Regolamento Edilizio, di cui ~~agli~~ ai seguenti articoli di riferimento:

- |   |         |
|---|---------|
| - (Hf) Altezza dei fronti della costruzione           | Art. 13 |
| - (H) Altezza della costruzione                       | Art. 14 |
| - (Np) Numero dei piani della costruzione             | Art. 15 |
| - (D) Distanza tra le costruzioni                     | Art. 16 |
| - (Dc) Distanza della costruzione dal confine         | Art. 16 |
| - (Ds) Distanza della costruzione dal ciglio stradale | Art. 16 |
| - (Sc) Superficie coperta della costruzione           | Art. 17 |

- (Sul)Superficie utile lorda della costruzione	Art. 18
- (Sun)Superficie utile netta della costruzione	Art. 19
- (V) Volume della costruzione	Art. 20
- (Sf) Superficie fondiaria	Art. 21
- (St) Superficie territoriale	Art. 22
- (Rc) Rapporto di copertura	Art. 23
- (Uf) Indice di utilizzazione fondiaria	Art. 24
- (Ut) Indice di utilizzazione territoriale	Art. 25
- (If) Indice di densità edilizia fondiaria	Art. 26
- (It) Indice di densità edilizia territoriale	Art. 27

### **Art. 1.2.3 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

I parametri edilizi si applicano nel caso di interventi edilizi diretti.

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o di superficie "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzo delle medesime superfici o volumi; restando invece utilizzabili le eventuali quantità residue non sfruttate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

Non è ammesso il trasferimento di volumi edificabili o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

### **Art. 1.2.4 - Definizioni**

Destinazione d'uso degli edifici

- è quella indicata nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione ad edificare;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano (allegati tecnici);
- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

Edifici esistenti costituenti volume

- quelle costruzioni chiuse su tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;

- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della Legge n° 765/1967.

#### Unità immobiliare

- è la parte di una costruzione o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente ed autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc).

#### Unità locale

- l'impianto (od il corpo di impianti) situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, miniera, ufficio, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

#### Nucleo familiare

- è l'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

#### Abitante insediabile

- per abitante insediabile si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico 1 ab.= 1 vano utile, ed attribuendo mediamente ad ogni vano 100 me di volume.

#### Carico urbanistico

- è dato dal volume delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

#### Locale abitabile

- nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte dell'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona (definizione ISTAT 1981) vedi parametri D.M. 15;
- in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc);
- per l'applicazione dei parametri relativi alle altezze negli edifici si rimanda alle norme Statali e Regionali, vigenti in materia.

#### Cortina edilizia

- è definita dalla sequenza "a schiera" di almeno tre edifici contigui.

## **TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 2.0.1 - Generalità**

Per i tipi di intervento di cui al presente TITOLO sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo; in sintesi tutto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi in oggetto sono classificabili ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per i singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO -.

Una Commissione ~~Igienico~~ Edilizia (~~C.I.E.~~), composta secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti ad ~~autorizzazione o concessione~~ istanza per il rilascio di titolo abilitativo. Il rilascio ~~delle autorizzazioni e concessioni~~ è regolato dalle vigenti leggi statali e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti norme.

Ogni intervento fra quanti esposti al presente TITOLO può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio, con eventuale rimozione di edifici (o parte di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto sia considerato ~~dal Sindaco, sentita la C.I.E.~~, in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

## CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INSEDIAMENTO DI CARATTERE EDILIZIO

### Art. 2.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 1) Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione, pertanto:
  - a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:
    - deturpare od eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti: portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
    - eliminare manufatti di arredo ambientale: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
    - le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alle esigenze di omogeneità architettonica.
  - b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:
    - sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
    - eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Appartiene ai compiti della Commissione ~~Igienico-Tecnica~~ Edilizia l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente CAPO 1° nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per un'approvazione attiva e non formalistica delle presenti norme.

### 2) Trascrizioni in mappa

L'archivio delle mappe catastali, conservato presso il Comune, deve essere costantemente aggiornato per le opere di nuova realizzazione ~~a cura del Comune stesso~~.

Pertanto ogni progetto ~~tendente ad ottenere rilascio di una Concessione a edificare di opera di nuova realizzazione~~ dovrà essere corredato di una planimetria, nella scala della mappa, che riproduca il profilo planimetrico del nuovo edificio ed i confini dell'area di pertinenza asservita.

### 3) ~~Abitabilità e usabilità~~ Agibilità delle costruzioni.

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modifiche e le ristrutturazioni di edifici esistenti, può essere abitata o usata senza ~~autorizzazione del Sindaco~~ la presenza di documento che ne attesti l'agibilità rilasciato ai sensi delle vigenti normative in materia.

~~Il rilascio dell'autorizzazione di cui al precedente comma, è subordinato~~ Ai fini dell'agibilità, sono rilevanti le seguenti condizioni:

- a) che sia ~~stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione~~ stato rilasciato idoneo titolo abilitativo;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni ~~apposte alla concessione~~ prescritte, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno e interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni.

~~Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario secondo le rispettive competenze.~~

Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di ~~Certificato di Abitabilità o Usabilità~~ documento attestante l'agibilità.

~~Il Certificato di Abitabilità o Usabilità deve essere revocato~~ L'agibilità decade quando vengano meno i presupposti prescritti dalla Legge; e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da ~~Licenza Edilizia o da Concessione~~ idoneo titolo abilitativo, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla Legge.

- 4) Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

MO - manutenzione ordinaria

MS - manutenzione straordinaria

RC - restauro e risanamento conservativo, distinto in:

RC1 - restauro rigoroso

RC2 - risanamento conservativo

RE – ristrutturazione edilizia, distinta in:

a) ristrutturazione edilizia di TIPO A

b) ristrutturazione edilizia di TIPO B

Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica - RU -) sono descritti al CAPO 2°.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla ~~circolare P.G.R. N.5/SG/URB del 27.04.1984~~ normativa vigente in materia.

### **Art. 2.1.2 - Manutenzione ordinaria (MO)**

~~"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio". (Art. 13, comma 3, lettera a - Legge Regionale n° 56/77)~~ "Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (Art. 3 comma 1 lettera a) – D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sostanzialmente rivolti a mantenere in efficienza gli edifici, consistono quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici, senza alterare i caratteri originali, propri dell'epoca della costruzione, né aggiungere nuovi elementi.

Per l'esecuzione di tali interventi non è ~~richiesta né concessione né autorizzazione~~ è richiesto il rilascio di alcun titolo abilitativo; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti. ~~Deve comunque essere data comunicazione preventiva al Comune con eventuale produzione fotografica per casi A e F, per iscritto, per gli accertamenti del caso.~~ Valgono le disposizioni vigenti in materia, prescritte dalle Leggi nazionali e regionali.

Si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- A - sostituzione dei manufatti di finitura (serramenti, camini, ecc.) con altri di tipo analogo, che non comportino modifiche architettoniche del fabbricato;
- B - sostituzione ed integrazione degli apparecchi igienico-sanitari e di cucina, con adeguamento delle relative canalizzazioni;
- C - rifacimento o adeguamento degli impianti tecnologici;
- D - rifacimento ed integrazione all'interno degli intonaci e rivestimenti (salvo negli immobili ricadenti nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, nonché negli immobili classificati "di valore storico-ambientale-documentario" all'esterno dei nuclei stessi, che sono considerati "manutenzione straordinaria".)
- E - rifacimento dei pavimenti interni;
- F - rifacimento dei manti di copertura secondo l'uso locale con i materiali preesistenti, senza modifica di forma, inclinazione e struttura.

### **Art. 2.1.3 - Manutenzione straordinaria (MS)**

~~"Le opere e le modificazioni necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso". (Art. 13, comma 3, lettera b - Legge Regionale n° 56/77).~~ "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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso" (Art. 3 comma 1 lettera b) – D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

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

Sono di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di servizi igienico - sanitari e delle relative canalizzazioni per le abitazioni che ne sono prive (migliorie igieniche e funzionali) purché tale installazione non comporti aumenti di volume (V) o di superficie utile lorda (SU);
- demolizione e costruzione di murature non portanti e di tramezzature;
- consolidamento delle strutture portanti;
- installazione di impianti tecnologici;
- rifacimento all'esterno di intonaci, rivestimenti, tinteggiature e rifacimento all'interno di intonaci, tinteggiature, rivestimenti negli immobili di carattere documentale;
- sostituzione del tetto di copertura senza modifica di forme e di inclinazione;
- consolidamento e rifacimento di solette senza spostamenti ed alterazioni di forma;
- sottomurazioni, creazione di intercapedini e di vespai per consolidare e risanare le strutture verticali;
- realizzazione di soppalchi di arredo, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
- opere che ~~non portino ad un incremento del numero di unità immobiliari, purché~~, per essere realizzate, ~~siano sufficienti~~ comportino lavori edilizi di modesta entità quali: apertura o chiusura di porte, realizzazione o abbattimento di tramezzi senza alterare i caratteri tipologico distributivi dell'edificio.

Nel caso di interventi che hanno come oggetto parti esterne dell'edificio è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali con le eccezioni seguenti:

- i materiali dei manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per l'adeguamento ai tipi predominanti nell'insediamento; sono vietate coperture in lamiera ondulata a vista, cemento-amianto in vista, materiali plastici e traslucidi; con eccezione per gli edifici produttivi, ma comunque, anche per essi, in modo da ottenere coperture omogenee; la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto alle situazioni circostanti con riferimento ai casi considerabili; può comunque sussistere il divieto di modificare il tipo di materiale esistente.

#### **Art. 2.1.4 - Restauro e risanamento conservativo (RC)**

~~"Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". (Art. 13, comma 3, lettera e - Legge Regionale n° 56/77).~~

“Interventi edilizi 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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" (Art. 3 comma 1 lettera c) – D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

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

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che (a norma dell'Art. 24, comma 4, lettera a - della Legge Regionale n° 56/77) sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, che come tali sono graficamente individuati nell'elaborato PR5 in scala 1:1000, come tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazione dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici formali e strutturali.

Sono previste due sottocategorie d'intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

RC1 - restauro rigoroso

RC2 - risanamento conservativo

#### RC1 - Restauro rigoroso

Comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.

Sono pertanto di restauro rigoroso le seguenti opere con la relative prescrizioni :

- ripristino e consolidamento delle coperture con i materiali originari (divieto della loro sostituzione con altro materiale);
- consolidamento, comprese le sottomurazioni, e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento delle forme e dei materiali;
- consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali e creazione di vespai, senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- consolidamento, con i materiali originali, di rivestimenti, decorazioni ed intonaci esterni (con mantenimento integrale delle murature "faccia-vista") nonché quelli interni ove costituiscono testimonianza di valore storico od artistico;
- consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- inserimento degli impianti tecnologici (riscaldamento ed impianti igienico-sanitari) senza che per questi ultimi si produca una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell'edificio, utilizzando quindi anche la ventilazione forzata;
- ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture contrastanti con il disegno originario; ripristino delle logge;
- eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultino in contrasto architettonico con l'edificio principale;
- ripristino degli spazi esterni con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo;

Nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico-ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro rigoroso.

## RC2 - Risanamento conservativo

Comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d'insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e la trasformazione dell'impianto distributivo.

Sono pertanto di risanamento conservativo le seguenti opere con le -relative prescrizioni:

- sostituzione di materiali di copertura con manti di cotto, di tipo da valutare per ogni singolo caso in rapporto al contesto;
- consolidamento, ivi compresi sottomurazioni e rifacimenti, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
- modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
- inserimento, consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, senza sostanziale modifica delle quote di imposta e conservando di norma gli orizzontamenti a volta;
- consolidamento e ripristino con materiali, forme e colori originari o analoghi a quelli del tessuto edilizio circostante, dei rivestimenti esterni, nonché dei decori artistici interni; solo sigillature dei giunti per murature faccia-vista;
- ripristino dei corpi scala; è ammessa la traslazione di scale all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorarne i caratteri distributivi; essa non deve comunque comportare modifiche esterne dell'edificio;
- inserimento degli impianti tecnologici di riscaldamento ed igienico-sanitari con eventuale ricavo di nuove aperture conformi a quelle originarie;
- modificazioni alle tramezzature interne, in relazione alle opere di cui al punto precedente ed in relazione alla necessità di una diversa distribuzione interna connessa alle funzioni cui il fabbricato è destinato;
- rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e ricostituzione di quelle non conformi; nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva, con taglio e tipi di materiali conformi a quelle originarie; eliminazione di aperture in contrasto con le linee architettoniche del fabbricato;
- eliminazione dei corpi aggiunti in epoche recenti che risultino in contrasto con il carattere dell'edificio;
- ripristino degli spazi esterni, con rimozione di manufatti (recinzioni, baracche, ecc.) in contrasto ambientale;
- ripristino di logge documentali, con eventuale chiusura in vetro a giorno, senza che ciò costituisca incremento di volume (vedi scheda in appendice);
- recupero abitativo di sottotetti, senza che ciò costituisca incremento di volume, con altezza media netta interna dei locali abitabili non inferiore a 2,20 m;
- nell'ambito del recupero alle destinazioni d'uso abitative di volumi altrimenti destinati, nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari, aperture e finiture, si dovranno scrupolosamente osservare i caratteri degli edifici di antica formazione presenti sul luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a restauro rigoroso.

### **Art. 2.1.5 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

~~"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". "Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza."~~ (Art. 3 comma 1 lettera d) – D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti". (Art. 13, comma 3, lettera d - L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii.).

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

Le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento ammettono anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume.

~~Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata assoggettata ai contributi di cui all'Art. 3 della Legge n° 10/77, ad eccezione dei casi elencati all'Art. 9 della stessa Legge.~~

Sono previste due sottocategorie d'intervento, intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- a) ristrutturazione edilizia di TIPO A
- b) ristrutturazione edilizia di TIPO B

#### Ristrutturazione edilizia di TIPO A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Appartiene a tale sottocategoria il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- gli interventi e le relative prescrizioni già esposti nell'articolo precedente relativamente agli interventi di "restauro e risanamento conservativo" con l'aggiunta di quanto precisato ai punti seguenti;
- sostituzione di parti degli edifici con ricostruzione delle medesime con caratteri architettonici, volume, prospetti, impronta planimetrica, conformi alle precedenti; piccoli spostamenti planimetrici possono essere ammessi unicamente per eliminare problemi di rapporti funzionali ed igienici nei confronti degli edifici vicini o fra le parti dell'edificio medesimo;
- integrazione di unità immobiliari esistenti con volumi adiacenti anche di tipo rustico, con le prescrizioni del punto seguente;
- recupero, alla destinazione d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici, purché accatastati o autorizzati; nelle opere di completamento di tali volumi, ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari e le aperture, si dovranno osservare

scrupolosamente i caratteri architettonici degli edifici di antica formazione presenti nel luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettabili a restauro e risanamento conservativo, salvo che si tratti di ristrutturazione di edifici recenti;

- inserimento, consolidamento, ripristino, rifacimento di strutture portanti, orizzontali, anche con modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali senza modifica sostanziale dell'altezza dell'edificio;
- installazione di collegamenti verticali, purché a giorno e senza copertura, utilizzando tipologie e materiali ritenuti compatibili con il contesto architettonico ed ambientale.

#### Ristrutturazione edilizia di TIPO B

Si riferisce ad interventi con variazioni di superficie utile e recupero di volumi. E' prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale, appartengono a tale sottocategoria le opere di cui al paragrafo precedente (TIPO a), con l'aggiunta di quanto precisato ai punti che seguono e nel rispetto dei parametri di cui **al CAPO 2° ai capi successivi** delle presenti norme:

- Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti, e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- L'innalzamento delle quote di imposta delle coperture non può superare il limite massimo di 1,00 mt;
- Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

#### **Art. 2.1.6 - Demolizione senza ricostruzione (DS)**

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente, senza ricostruzione.

Fa eccezione la ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche.

Per tali interventi, salvo che si tratti di intervento pubblico, è richiesta la semplice autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui ~~alle Leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939~~ al D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni. [Sull'istanza di autorizzazione si forma il "silenzio-accoglimento" qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.](#)

Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici e manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto con l'ambiente; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione.

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G..

#### **Art. 2.1.7 - Demolizione con ricostruzione (DR)**

Si tratta di interventi di totale o parziale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione sul posto secondo il volume, l'altezza, la forma dell'edificio (o parte di esso) preesistente.

Per tali interventi è ~~richiesta la concessione semplice o convenzionata~~ il rilascio di idoneo titolo abilitativo, assoggettato ~~ai contributi di cui alla L. 10/1977~~ a contributo concessorio secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia.

### **Art. 2.1.8 - Interventi di nuova edificazione**

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono considerati "interventi di nuova edificazione" sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati. Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici ed alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio ~~della concessione~~ di idoneo titolo abilitativo.

~~Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati, ai sensi delle Leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'autorizzazione, ovvero la formazione del silenzio accoglimento sull'istanza, ai sensi dell'Art. 56, comma 4, L.R. n° 56/77.~~

#### Nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come "interventi di nuova costruzione" anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni. Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche od ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo.

#### Ampliamento

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

#### Sopraelevazione

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere eseguite le opere.

#### SPECIFICAZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

##### **Art. 2.1.9- Nuova costruzione di fabbricati a destinazione Residenziale (NCR)**

Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie :

- tipologia delle case uni-bifamiliari (villini, casette e simili): forme semplificate, con esclusione di coperture con conformazioni a mansarda e materiali di copertura in fibrocemento;
- di norma sono preferibili tetti a due o quattro falde con inclinazione media variabile fra il 30 % ed il 45 % e sono ammessi tetti piani; nel caso di installazione di pannelli solari, l'inclinazione delle falde deve essere connaturata all'installazione di tali apparati tecnologici; possono essere ammessi abbaini con caratteristiche conformi alla tradizione locale;
- tipologia delle case plurifamiliari (case condominiali e similari): forme semplificate, coerenti alla tecnica costruttiva adottata; sono ammesse le coperture piane senza sporto di gronda, oppure coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione; tipi di copertura diversi sono ammessi nel caso di installazione di pannelli solari, nel qual caso la forma deve essere connaturata all'installazione di tali apparati;
- tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

##### **Art. 2.1.10 - Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCP)**

Circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- di norma, forme semplificate, coerenti con la tecnica costruttiva adottata, con divieto di usare nei prospetti elementi decorativi impropri (archi, finestre non regolari, ecc.) e finiture contrastanti con la generalità degli edifici circostanti;
- per le attrezzature agricole, connesse ad edifici esistenti: tetto a doppia falda con manto a tegole di cotto o di cemento scuro, coerenti con la generalità degli edifici circostanti; per le attrezzature e gli edifici di nuovo impianto, per allevamenti industriali, può essere ammesso l'uso di strutture prefabbricate con copertura in fibrocemento; in tal caso devono essere impiegati materiali di tamponamento tradizionali (cotto o pietra faccia-vista), con linee architettoniche e coperture di forma e colore non contrastanti con l'ambiente, con l'obbligo di provvedere a schermature perimetrali a verde con alberi di alto fusto, di essenze tradizionalmente presenti nella zona (pioppi piramidali nelle aree piane, essenze resinose nelle aree collinari o montane);
- nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non deve evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato, e ciò sia quando è accorpato all'edificio principale sia quando ne è distinto;
- tutti i nuovi interventi edilizi, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

### **Art. 2.1.11 - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA)**

Sono destinate a recepire esigenze e fabbisogni collaterali agli usi residenziali del suolo; si tratta quindi di costruzioni di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, ovvero autonome su lotto proprio, e principalmente destinate a:

- autorimesse
- laboratori familiari
- depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali
- ricoveri per animali domestici o da cortile.

Per esse è ~~richiesta la concessione, ai sensi della Legge n° 10/77, ovvero l'autorizzazione, per i casi ammessi dalla Legge Regionale n° 56/77~~ il rilascio di idoneo titolo abilitativo, secondo le vigenti disposizioni normative.

Le condizioni generali di ammissibilità (con le sole eccezioni indicate caso per caso nei successivi articoli) sono le seguenti:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra addossate ad edifici esistenti, vengano impiegati forme e materiali in assonanza con essi, con il colmo del tetto parallelo al lato più lungo e con esclusione perciò dei prefabbricati in lamiera od in calcestruzzo od altri materiali incompatibili, sulle facce viste;
- per gli edifici isolati sono ammesse nel rispetto dell'allegato 16 bis di cui ai grafici delle Norme di Attuazione, tipologie prefabbricate in legno
- che, nel caso di costruzioni completamente interrato, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di 60 cm, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso;
- i pannelli solari e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

## *CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO*

### **Art. 2.2.1 - Ristrutturazione urbanistica (RU)**

~~"Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale". (Art. 13, comma 3, lett. e - L.R. n° 56/77)~~ "Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale". (Art. 3 comma 1 lettera f) – D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente mediante gli interventi già descritti al CAPO 1°.

La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti esecutivi contemplati all'art. 5.1.2 seguente.

### **Art. 2.2.2 - Completamento urbanistico (CU)**

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate". (Art. 13, comma 3, lettera f) - L.R. 56/77 e ss.mm.ii.)

Connaturato all'intervento edilizio sono: sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti precedente nel CAPO 1°.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto (cfr. art. 5.1.3 seguente).

### **Art. 2.2.3 - Nuovo impianto (NI)**

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate". (Art. 13, comma 3, lettera g) - L.R. 56/77 e ss.mm.ii.)

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al CAPO 1° del presente TITOLO.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti leggi, ed in base al successivo art. 5.1.5.

Connaturati all'intervento edilizio sono: sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo stesso.

## *CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO*

### **Art. 2.3.1 – Modifica di destinazione d'uso degli edifici**

Un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa in tutto od in parte da una all'altra delle destinazioni del seguente elenco:

- uso residenziale,
- uso residenziale rurale,
- uso accessorio alla residenza,
- uso per la produzione agricola,
- uso per attività produttive artigianali ed industriali,
- uso per attività terziarie (commerciali-direzionali-turistiche),
- uso per servizi sociali ed attrezzature pubbliche.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.

Ai fini dell'applicazione del comma 1 dell'Art. 48 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., in ordine all'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso ~~senza autorizzazione né concessione~~ **senza titolo abilitativo**, per unità immobiliari non superiori a 700 mc, si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione delle destinazioni in contrasto (cfr.TITOLO III);
- che ai fini della nuova destinazione non debbano compiersi interventi di carattere edilizio ad eccezione della manutenzione ordinaria;

- che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico;
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc).

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre ~~l'autorizzazione o la concessione~~ il rilascio di idoneo titolo abilitativo.

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree e di ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo d'intervento e riguarda sia lo stato di fatto che quello risultante dall'intervento stesso.

### **Art. 2.3.2 - Modifica di destinazione d'uso del suolo**

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che vi si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) viene adibito ad attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione d'uso è connaturata ~~alla concessione~~ al rilascio di idoneo titolo abilitativo per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui ai CAPI 1° e 2° del presente TITOLO; negli altri casi la disciplina è istituita ~~dagli Artt. 48, 54, 55 della L.R. n° 56/77, nonché dall'Art. 56 della stessa Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.~~

### **Art. 2.3.3 - Sistemazione del suolo e del luogo**

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente CAPO, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazione di tutto quanto sia considerato ~~dal Sindaco (sentita la C.I.E.)~~ in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistenti.

### **Art. 2.3.4 - Coltivazione di cave**

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, nonché i piani di coltivazione e tutto quanto connesso ad una corretta tutela dell'ambiente sono disciplinati dalla Legge Regionale n° 69 del 22/11/1978 e successive modifiche ed integrazioni, ~~in particolare con specifico riferimento alla Legge Regionale n° 23 del 17/11/2016.~~

Le cave adibite all'estrazione di minerali di prima categoria (miniere) sono disciplinate dal Regio Decreto n° 1443 del 29 luglio 1927.

~~Gli interventi di coltivazione di cave in genere sono soggetti ad apposita concessione onerosa, ai sensi della Legge n° 10/77 ed all'Art. 55 della L.R. n° 56/77.~~

~~Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti ed al costo della sistemazione dei luoghi occorrente alla scadenza della concessione, determinati ai sensi degli Artt. 5 e 10 della L. n° 10/77.~~

### **Art. 2.3.5 - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale**

Vengono richiamati i seguenti aspetti della L.R. n° 32 del 02/11/1982 e ss.mm.ii.: E' vietato l'abbandono anche temporaneo di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico, privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che nei luoghi appositamente destinati dall'Amministrazione Comunale, convenientemente recintati e condotti secondo tecniche che evitino l'insorgere di pericoli e di inconvenienti diretti o indiretti per la salute pubblica, secondo le norme che regolano la materia; è vietato inoltre l'allestimento delle discariche lungo le aste fluviali entro 50 metri dalla zona demaniale.

E' vietato parcheggiare veicoli nei prati, nelle zone boschive, in terreni agricoli; è vietato calpestare i prati destinati a sfalcio, nonché i terreni sottoposti a coltura anche se non cintati e segnalati, ~~fatta salva la normativa della Legge Regionale n° 60 del 17 ottobre 1979.~~

Sono esclusi dal divieto di cui ai commi precedenti i mezzi impiegati nei lavori agro-silvo-pastorali, nelle opere idraulico-forestali, nelle operazioni di pronto soccorso, di vigilanza forestale, antincendio, di pubblica sicurezza, nonché i veicoli utilizzati per servizio pubblico.

La cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati e commerciati.

Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali e di miglioramento fondiario e nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti.

La disciplina di cui al presente articolo non si applica ai terreni destinati a vivai.

### **Art. 2.3.5 bis - Norme in materia di sostenibilità ambientale**

Il presente articolo propone buone pratiche da adottare al fine di prevenire, controllare, mitigare, compensare i cambiamenti ambientali conseguenti agli interventi edilizi ed urbanistici.

Le seguenti buone pratiche devono essere considerate quali:

- Indirizzi di progettazione non vincolanti per gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dal vigente P.R.G.;
- Prescrizioni vincolanti per la formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi conseguenti alla approvazione della Variante Parziale n°3 e successive al vigente P.R.G.

Per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione è previsto il rispetto degli indici di densità arborea e di densità arbustiva come di seguito computati:

- a) L'indice di densità arborea esprime il numero minimo di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni 100 mq, o frazione di 100 mq, di superficie fondiaria asservita all'intervento:
  - $\geq 2$  per usi residenziali,
  - $\geq 4$  per usi produttivi, terziari e commerciali.
- b) L'indice di densità arbustiva esprime il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 mq, o frazione di 100 mq, di superficie fondiaria asservita all'intervento:
  - $\geq 5$  per usi residenziali, produttivi, terziari e commerciali.

Nel caso in cui non sia possibile disporre di aree libere all'interno di un'area di proprietà per mettere a dimora gli alberi e arbusti prescritti sarà facoltà del Comune individuare le aree in cui effettuare la piantumazione.

Nelle aree permeabili di cui al precedente punto dovranno essere messe a dimora, in continuità con aree naturali o aree verdi esistenti, essenze arboree o arbustive locali non idroesigenti, al fine di costituire o consolidare la permeabilità ecologica.

Nel caso di nuovi piani esecutivi dovrà essere posta particolare cura allo studio dell'impianto arboreo da insediare. In sede di convenzionamento tali opere dovranno essere previste all'interno delle opere di urbanizzazione primaria.

Negli strumenti urbanistici esecutivi e negli interventi diretti non compresi nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo, ma che interessino una superficie utile lorda  $\geq 1000$  mq.:

- a) dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche e la loro dispersione per processi lenti con un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.);
- b) eventuali progetti di impianti di illuminazione delle aree verdi dovranno dimostrare, attraverso una specifica relazione tecnica, di prevedere tutti gli accorgimenti necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici ed ad evitare inquinamento luminoso;
- c) occorre predisporre idonee isole ecologiche per lo stoccaggio differenziato dei rifiuti. I contenitori dei rifiuti dovranno essere posati su platee impermeabilizzate dotate di opportuna pendenza, in modo da convogliare gli sversamenti accidentali ad un pozzetto di raccolta, non collegato al sistema fognario. Le isole ecologiche devono opportunamente mascherate alla vista ed integrate nell'ambiente.

Nel caso di realizzazione di nuove aree a parcheggio dovrà essere prioritariamente valutata la possibilità di utilizzare una copertura semipermeabile, previa verifica di non interferenza con la falda acquifera superficiale, con le dovute eccezioni per eventuali movimenti di sostanze inquinanti, ai sensi della normativa vigente in materia, nel caso di parcheggi ad uso di insediamenti produttivi.

Per le aree agricole, derivanti dalla trasformazione di aree boscate, in concomitanza con interventi di riorganizzazione dei coltivi, deve essere garantita la dotazione di strutture ecosistemiche (filari, fasce arboreo – arbustive, gruppi arborei) a salvaguardia dei valori culturali, per la conservazione ed il miglioramento del paesaggio rurale, per la formazione e conservazione degli habitat e della biodiversità, dell'efficienza della rete ecologica. Per gli stessi motivi i corsi d'acqua minori, quali canali, rogge, fossi e fontanili a cielo aperto dovranno essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali (tracciato, giacitura) e caratteristiche essenziali (naturalità).

Nelle aree boscate, diffuse sul territorio comunale ed individuate graficamente dalla tavola F1, si applicano le normative nazionali e regionali vigenti in materia, con particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. ed alla L.R. 4/2009 e ss.mm.ii.

### **Art. 2.3.6- Recinzioni e muri di contenimento**

Sono previsti i seguenti casi:

#### a) Recinzioni:

- sono effettuabili, ~~tramite concessione edilizia~~, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al TITOLO IV; ~~nei casi di interventi di manutenzione straordinaria di recinzioni esistenti, per riportarle alla normativa del presente articolo o nei casi di nuovo impianto di recinzioni senza opere murarie, la concessione viene sostituita dalla autorizzazione;~~
- nel territorio agricolo le recinzioni saranno preferibilmente in legno, del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o ~~recinzione a giorno~~ rete metallica di protezione per un'altezza massima di 2,00 m; ~~l'eventuale cordolo dovrà avere un'altezza massima di 0,30 m pur rispettando comunque ml 2,00 max;~~ le recinzioni già

esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme; le recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti ~~alla data di approvazione del P.R.G.~~ o nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura o ~~terreno su terreni~~ da utilizzare per specifici fini produttivi (pascoli, aree per impianti zootecnici o per allevamenti e simili, frutteti);

- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di 2,00 m; potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di 0,60 m; la barriera superiore potrà essere realizzata con rete metallica in ferro oppure con cancellata in ferro di semplice fattura (recinzione a giorno).

Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.

- le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione ~~medesima~~ ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale;
- negli arretramenti minimi per l'allineamento rispetto alla mezzzeria stradale: la recinzione deve rispettare la distanza di 1,50 m dal ciglio stradale secondo le norme del codice della strada, mentre il cancello di accesso veicolare dovrà essere ~~arretrato di almeno 4,50 m (vedi grafici allegati); nel caso di cancello ad apertura automatica è fatto salvo il rispetto per allineamenti preesistenti per le strade di tipo C ed E; negli altri casi valgono le norme~~ realizzato secondo le disposizioni riportate nel Regolamento Edilizio e comunque in conformità alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione;
- nell'ambito di nuclei di antica formazione non sono ammesse recinzioni nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni consortili o comunque di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni del tipo a cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di 2,00 m, ~~e su specifico giudizio di compatibilità da parte della C.I.E.~~;
- nei casi di strade collinari con muri di contenimento del territorio a monte dell'altezza media superiore a 1,50 m, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra prescritti) sulla testata del muro.

#### b) Muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti di pregio nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è vietata la sostituzione dei suddetti muri o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna visibile abbia comunque l'aspetto del muro a secco;
- nel caso della nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale e tipo di lavorazione;
- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, anche in pannelli prefabbricati, con l'altezza massima di 3,00 m; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a 3,00 m, con un arretramento di ciascuna ripresa imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100 %. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;
- l'allineamento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni.

## **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO**

### **Art. 3.0.1 - Generalità**

Per "usi del suolo" si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia cui il territorio comunale è preordinato dal piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo, a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al precedente TITOLO II.

Le principali classi d'uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti :

- usi pubblici
- usi privati residenziali - produttivi - terziari - agricoli;

ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso, esposte negli articoli seguenti.

### *CAPO 1° - USI PUBBLICI*

#### **Art. 3.1.1 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standard di cui all'Art. 21 della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii., sono graficamente indicate negli elaborati del piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato nelle planimetrie del P.R.G., tramite concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, e la cessione gratuita dell'immobile al Comune allo scadere della convenzione.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) servizi per gli insediamenti residenziali :

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate da leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercatali) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore a 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a 13,50 m (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza dai confini pari all'altezza, con un minimo di 5,00 m; nei NAF sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza massima di 10,50 m;
- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo come nel caso precedente per interventi edilizi quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, è prescritto un indice di utilizzazione territoriale massimo (UT) di 0,50 mc/mq, e fondiario (UF) di 1,00 mc/mq, con una altezza massima di 7,50 m ed una distanza minima dai confini di 5,00 m;

- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune, nei limiti delle disposizioni nazionali e regionali vigenti;
- orti urbani: appezzamenti di terreno destinati alla collettività, al fine di favorirne un utilizzo di carattere ricreativo, per la coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori.

Negli orti urbani è consentita la realizzazione di un ripostiglio per il ricovero degli attrezzi e di eventuali coperture tipo serra. Il ripostiglio per gli attrezzi dovrà essere della tipologia riferita nella scheda 16 bis- Allegato A delle Norme di Attuazione, con le seguenti caratteristiche:

- superficie netta massima pari a 9 mq,
- altezza massima m. 2.50 al colmo e m. 2.00 all'imposta (in caso di terreno in pendio le altezze sono misurate a valle prevedendo lo interramento a monte );
- distanze **m. 2** dai confini del lotto (come da delimitazione effettuata da parte del Comune), m. 10 dal ciglio di sponda e dal piede dell'argine dei corsi d'acqua pubblici.

E' ammessa la realizzazione di una serra per ogni unità coltivabile, con figura geometrica di tipo tunnel o serra monofalda di tipo solare passiva, altezza massima di m 4,40 al colmo e m 2,75 all'imposta, struttura e infissi in acciaio zincato, copertura con pellicole trasparenti in acetato garantenti prestazioni antinebbia, antigoccio, ecc. o rete antigrandine.

E', inoltre, consentita la posa di pergole con tutori in legno di altezza massima m 2,40.

Fatto salvo quanto precedentemente descritto, le modalità di concessione ed uso delle aree ad orti urbani sono demandate a specifico Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

#### b) servizi per gli insediamenti produttivi

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10 % della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto degli interventi , calcolata in base al rapporto massimo di copertura stabilito dal piano;
- le aree occorrenti sono di norma individuate cartograficamente; la loro localizzazione riveste carattere indicativo preferenziale; tuttavia possono essere reperite in adiacenza (ma accorpate) al lotto di competenza oppure anche nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal piano per le attrezzature in oggetto;
- la destinazione specifica dell'area è decisa da Comune fra quelle indicate all'Art. 21, comma 1, punto 2 - L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii.;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.

#### c) servizi per gli insediamenti direzionali e commerciali :

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100 % della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;

- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, in misura minima del 100 % della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- le aree occorrenti potranno essere reperite, oltre a quelle già individuate dal Piano, solamente all'interno della destinazione direzionale o commerciale;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune fra quelle indicate all'Art. 21, comma 1, punto 3 - L.R. n° 56/77, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico.

### **Art. 3.1.2 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standard di cui all'Art. 22 della Legge Regionale n° 56/77 e ss.mm.ii., sono graficamente indicate negli elaborati del piano.

Quando il P.R.G. include nei perimetri delle aree assoggettate a P.E.C. spazi da destinare a standards urbanistici, l'asservimento di tali servizi avverrà in sede di convenzionamento attraverso: cessione diretta al Comune delle aree di competenza; oppure attraverso la monetizzazione delle aree finalizzate alla acquisizione da parte del Comune per aree SP.

Le destinazioni specifiche previste sono:

- a) aree per attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo:
 

dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere :
 

dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi del settore; in mancanza di esse la superficie coperta non dovrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli edifici non superiore a 12,50 m, purché risulti una distanza dagli edifici circostanti pari almeno all'altezza della costruzione;
- c) aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali:
 

dove è ammesso l'intervento pubblico, ovvero di enti ed associazioni di interesse pubblico o di singolo privati, alle condizioni dettate al precedente art. 3.1.1, per la realizzazione di infrastrutture di servizio alla utilizzazione pubblica delle aree in oggetto. Tali interventi saranno comunque ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto generale di sistemazione dell'area considerata.

### **Art. 3.1.3 - Aree per impianti urbani**

Si tratta di aree destinate o destinabili ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici (~~ENEL, SIP, ecc.~~) ed opere di urbanizzazioni primarie.

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze sono acconsentibili solo le infrastrutture a rete; i parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore o, in mancanza di esse, saranno quelli di cui all'art 3.3.1 (riguardanti gli impianti produttivi da confermare-IPC); in ogni caso l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto alla concessione gratuita, trattandosi di impianti che costituiscono opere di urbanizzazione.

### **Art. 3.1.4 - Aree per la viabilità**

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione assunta dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30 aprile 1992 n° 285 e ss.mm.ii.).

## Le fasce di rispetto del confine stradale

CATEGORIE	TIPO A AUTOSTRADE	TIPO B EXTRAURBANE PRINCIPALI	TIPO C EXTRAURBANE SECONDARIE	TIPO D URBANE DI SCORRIMENTO	TIPO E URBANE DI QUARTIERE	TIPO F LOCALI
<b>1 EDIFICI</b>						
*FUORI DAI CENTRI ABITATI	60	40	30	-	-	20 <sup>1</sup>
*FUORI DAI CENTRI ABITATI MA DENTRO LE ZONE EDIFICABILI O TRASFORMABILI CON P.R.G. O P.R.G. VIGENTE	30	20	10	-	N.S. <sup>2</sup>	N.S.
*DENTRO I CENTRI ABITATI	30	-	-	20	N.S.	N.S.
*DENTRO AI CENTRI ABITATI IN ASSENZA DI P.R.G.	30	-	-	20	20	10
<b>2 MURI DI CINTA</b>						
*FUORI DAI CENTRI ABITATI	5	5	3	3	N.S.	N.S.
*DENTRO I CENTRI ABITATI	3	N.S.	N.S.	2	N.S.	N.S.

1 = 10 m per le strade vicinali.

2 = Non Stabilite.

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, secondo il prospetto in calce al presente articolo.

La planimetria del P.R.G. individua e classifica le strade di tipo B, C, D, E, F; tutte le altre si intendono appartenenti alla classificazione di strada vicinale, con la sola eccezione per le strade d'uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria).

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire variazioni non sostanziali in sede di progetto esecutivo, senza che tali variazioni comportino variante al piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquistate dall'Ente Pubblico; esse sono comunque inedificabili.

All'interno dei centri abitati e degli insediamenti ad essi contigui, gli allineamenti per l'edificazione potranno adeguarsi agli allineamenti preponderanti in atto nelle parti edificate.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui al precedente art. 2.3.6 dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

### Art. 3.1.5 - Definizione e classificazione delle strade

- 1) Ai fini dell'applicazione delle Norme del Nuovo Codice della Strada si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
- 2) Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade
- B - Strade extraurbane principali
- C - Strade extraurbane secondarie
- D - Strade urbane di scorrimento
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

3) Le strade di cui al comma 2) devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A - AUTOSTRADA: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsia di decelerazione e di accelerazione.

B - STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsia di decelerazione e accelerazione.

C - STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D - STRADA URBANA DI SCORRIMENTO: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchine pavimentate e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E - STRADA URBANA DI QUARTIERE: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - STRADA LOCALE: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1, non facente parte degli altri tipi di strade.

- 4) E' denominata "strada di servizio" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.
- 5) Riguardo al loro uso e funzionalità ai fini della circolazione, nonché per le esigenze di carattere amministrativo, le strade, come classificate ai sensi del comma 2), si distinguono in strade "Statali", "Regionali", "Provinciali" e "Comunali", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune. Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare e denominate "Strade militari", l'Ente proprietario è considerato il Comando della Regione Militare Territoriale.

6) Le strade extraurbane di cui al comma 2) lettere "B" e "C" si distinguono in:

A - Statali, quando: a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale; b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi; c) congiungono tra loro i capoluoghi di Regione ovvero i capoluoghi di Provincia situati in Regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti fra Strade Statali; d) allacciano alla rete delle Strade Statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica; e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.

B – Regionali, quando allacciano i Capoluoghi di Provincia della stessa Regione tra loro o con il Capoluogo di Regione, ovvero allacciano i capoluoghi di provincia od i comuni con la rete stradale se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

C - Provinciali, quando allacciano al Capoluogo di Provincia, capoluoghi dei singoli Comuni della singola Provincia, o più capoluoghi di Comuni tra loro ovvero quando allacciano la rete statale o regionale i Capoluoghi di Comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

Le strade urbane di cui al comma 2), lettere D, E, F, sono sempre comunali quando siano situate all'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di Strade Statali, Regionali o Provinciali, che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a 10.000 abitanti. Sono Comunali anche le strade che congiungono il capoluogo del Comune con le sue frazioni, o le frazioni tra loro, ovvero che congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del Nuovo Codice, le Strade Vicinali sono assimilate alle Strade Comunali.

#### PROSPETTO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Sulla base del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30 aprile 1992 n° 285 e ss.mm.ii.), nella seguente tabella si definiscono dimensionalmente i diversi tipi di strade e gli arretramenti relativi ai tipi di aree d'intervento.

TIPO DI STRADA	LARGHEZZA DELLA CARREGGIATA	N° CORSIE	LARGHEZZA BANCHINA E MARCIAPIEDE	ALLINEAMENTO IN ARRETRAMENTO DALLA MEZZERIA STRADALE							
				N.A.F.		A.E.R.		A.C. I.P.	A.E. I.T.	A.A.	
				E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
F1	3.00	1	1.50	-	-	==	2.50	7.00	2.50	22.00	4.50
F	5.50	2	1.50	-	-	==	4.50	8.50	4.50	23.50	4.50
E	6.00	2	1.50	-	-	==	4.50	9.00	4.50	24.00	4.50
D	7.00	2	1.50	-	-	==	5.00	12.25	5.00	24.75	5.00
C	7.50	2	1.50	-	-	==	6.75	12.75	6.75	35.25	6.75
B	14.50	4	1.50	-	-	==	10.25	16.25	10.25	48.75	10.25

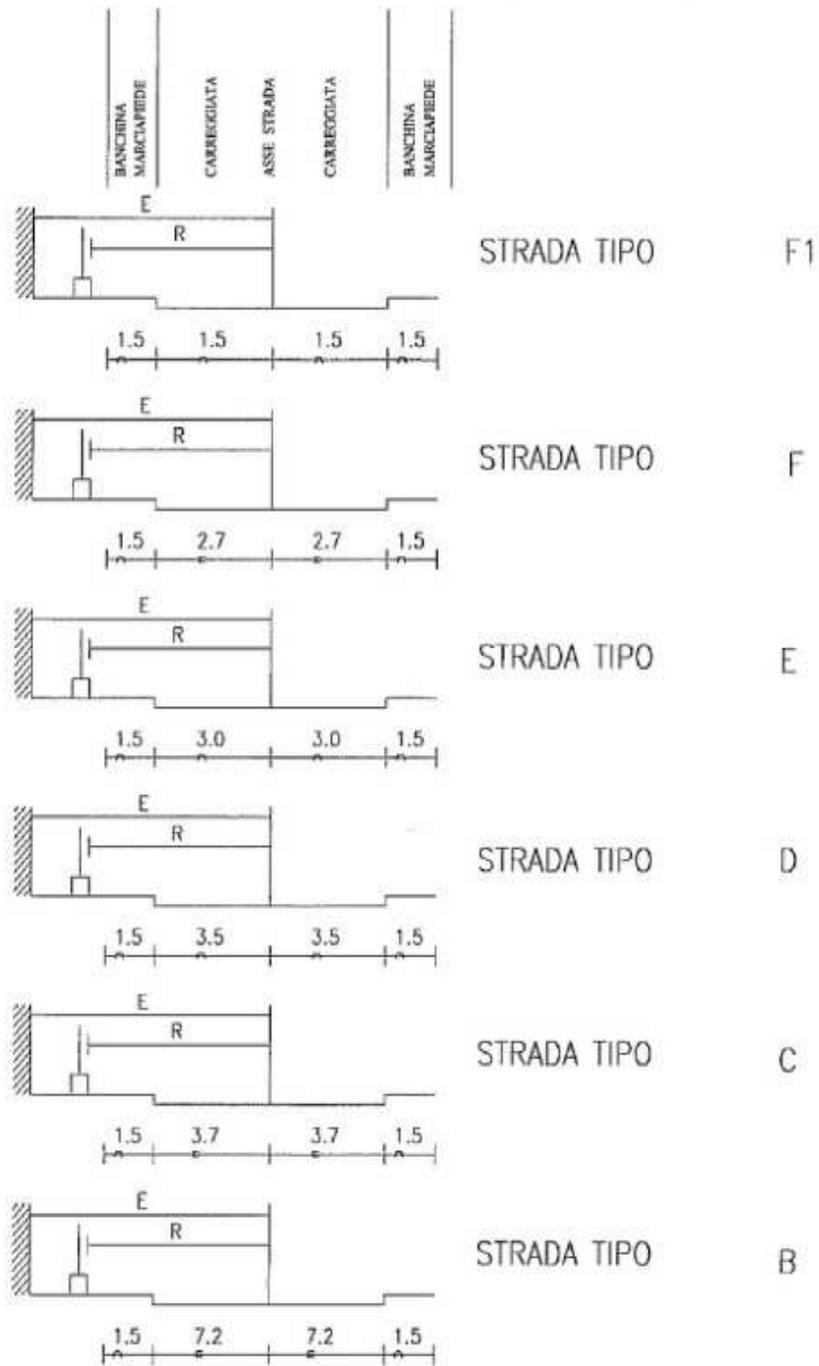
Legenda:

N.A.F. = Nucleo di Antica Formazione

- A.E.R. = Aree Edificate Residenziali  
A.C. = Aree di Completamento  
A.E. = Aree di Espansione  
I.P. = Impianti Produttivi  
I.T.= Impianti Terziari  
A.A.= Agricole  
E = (Arretramenti per) Edificazione  
R = (Arretramenti per) Recinzione

Il simbolo == significa: coincidenza con gli allineamenti preesistenti

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al ~~D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92, rispettivamente integrati con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93~~ Codice della Strada ed al relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.



## CAPO 2° - BENI CULTURALI AMBIENTALI

### Art. 3.2.1 - Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali ambientali

Ai sensi dell'Art.24 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. le tavole di P.R.G. individuano sull'intero territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare secondo la seguente classificazione:

- 1) nuclei esterni di antica formazione ed aree ad essi pertinenti;
- 2) edifici isolati (contrassegnati con asterisco), ed aree ad essi pertinenti, aventi carattere storico, ambientale o documentario;
- 3) edifici (all'interno del Nucleo di Antica Formazione) aventi valore documentario;
- 4) le aree di interesse paesistico – ambientale;
- 5) il verde privato di interesse urbano.

Negli ambiti individuati sulle tavole di piano in relazione alla classificazione precedente, in assenza di Piano Particolareggiato o di analogo Piano urbanistico esecutivo, è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali, la trama viaria ed edilizia ed i manufatti, (anche isolati) che costituiscono testimonianza storico, culturale e tradizionale, le cui individuazioni sulle tipologie degli interventi ammessi è letta e prescritta dalle schede formanti il fascicolo ~~V1~~/AT1.

Gli edifici isolati contrassegnati da asterisco e non compresi all'interno del Nucleo di Antica Formazione sono classificati nella Categoria di: RC1 Restauro rigoroso, vedi schede fascicolo ~~V1~~/AT1.

Gli edifici contrassegnati con stella inserita in un circolo, per le loro caratteristiche storiche e architettoniche, sono stati ritenuti meritevoli di un recupero che valorizzi i suddetti aspetti, pertanto su di essi sono ammessi esclusivamente interventi di: Manutenzione Ordinaria (MO) e/o straordinaria (MS).

Ai fini della salvaguardia dei beni culturali ambientali sopra definiti, la disciplina degli interventi è fissata, oltre che dalle presenti Norme e dalle prescrizioni indicate nelle tavole grafiche del P.R.G., dalle ulteriori specificazioni degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi, con riferimento anche agli elementi caratterizzanti ciascun ambito e alle vocazioni d'uso in essi riconosciute.

Le tavole individuano gli edifici vincolati ai sensi del ~~D. Legsl. n° 490/99 – titolo I (già L. 1089/39)~~, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n°42 e ss.mm.ii. e quelli classificati dal piano regolatore ai sensi dell'art. 24, comma 12 dalla L.R. 56/77.

~~Nella stessa tavola sono altresì individuati:~~

~~— gli ambiti vincolati ai sensi del D. Legsl. n° 490/99 – titolo II,~~

~~sia per effetto dei disposti dell'art. 146 di tale decreto, sia per effetto dei decreti ministeriali attuativi della legge 1497/39 in data 27.9.1944, 8.5.1964 24.2.1977 e 1.8.1985.~~

~~— i manufatti catalogati ai sensi della legge regionale 35/95~~

### Art. 3.2.2 - Aree di interesse paesistico-ambientale

Trattasi delle aree collocate in zona fluviale (Parco del torrente Elvo) che rivestono una particolare importanza nella caratterizzazione paesistico ambientale del territorio comunale di cui all'art. 24, primo comma, punto 3 della legge regionale 56/77 e ss.mm.ii.

Tali aree sono idonee allo svolgimento di attività agricole, di conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale e allo svolgimento di attività ricreative e sportive.

Le tavole grafiche di P.R.G. possono individuare i tracciati di sentieri e percorsi tradizionali che devono essere salvaguardati e ripristinati e per i quali dovrà essere garantita la pubblica percorribilità.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con il mantenimento della destinazione in atto al momento legittimamente autorizzata, e il riuso con destinazioni agricole (E).

Sugli edifici esistenti alla data del 01/6/2006, oltre al recupero ai fini abitativi in conformità ai disposti della LR 09/2003, è altresì ammesso il riuso con destinazioni residenziali (R), ricettive (Tr), e amministrative (Ta) e commerciali al dettaglio (Cd) (limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato e comunque nel rispetto delle Norme sugli insediamenti commerciali).

E' consentita la demolizione di edifici esistenti o loro parti che non rivestono interesse architettonico o documentario.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici, nell'intera area è consentita la costruzione di nuovi modesti edifici al servizio del parco fluviale da attuarsi mediante piano urbanistico esecutivo, che in particolare dovrà contenere:

- le caratteristiche tecniche e dimensionali della struttura di ricevimento e di accoglimento alla fruizione del bene ambientale;
- le caratteristiche tecniche ed il tracciato dei percorsi e la loro manutenzione;
- l'individuazione dei tratti di percorso pedonale e/o ciclabile che presentano possibilità di pericolo lungo le sponde del torrente gli interventi previsti per l'adeguamento;
- l'ubicazione, e le aree più proprie ed idonee al mantenimento e sviluppo della cultura acqua-fauna
- le connessioni ed i modi di accesso con le zone di accesso al parco e con la viabilità esistente o prevista;

Gli interventi dovranno essere autorizzati dal rilascio di ~~permesso di costruire~~ idoneo titolo **abilitativo** da parte dell'Amministrazione Comunale in base alle Norme Specifiche Regionali ed a quelle previste in sede di strumento urbanistico generale Comunale.

Per tali interventi lo sfruttamento ai fini edificatori è pari a  $U_t = 0,0003 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Le aree di interesse paesistico ambientale, se facenti parte di un'azienda agricola, possono essere utilizzate ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria, per l'edificazione nelle zone agricole secondo quanto previsto dall'art. ~~3.5.1.~~ **3.6.1.**, che disciplina gli interventi di nuova edificazione nelle Zone destinate alle attività agricole.

Nelle zone di cui al presente articolo non è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra al di fuori del riuso di edifici esistenti.

### CAPO 3° - USI RESIDENZIALI

Il dato relativo alla capacità insediativa residenziale è ~~quello che risulta dal dato presentato in fase di adozione del progetto definitivo (D.C.C. n.29 del 13.02.2008 e D.C.C. n.2 del 13.02.2008) dal quale sono sottratte le quantità residenziali stralciate dall'Amministrazione comunale nella fase di ripubblicazione (D.C.C. n.49 del 09/10/2010 e n.66 del 22/12/2010) ed "ex officio" nella fase di approvazione definitiva.~~ riportato all'interno della Relazione Illustrativa, aggiornato a seguito del perfezionamento delle varianti al piano, secondo quanto previsto dalla L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

### Art. 3.3.1 - Nuclei di antica formazione (NAF)

#### 1) Definizione:

Agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essa, l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e quelli di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77 e ss.mm.ii.

Gli edifici assoggettati a risanamento conservativo (RC2), così come individuati sulla tav. PR5 in scala 1:1000, sono da intendersi quali emergenze o porzioni di esse vincolate dal presente strumento urbanistico ai sensi dell'art.24, 4° comma della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. e come tali sottoposti al parere della Commissione Provinciale Regionale di cui all'art. 91 bis della sopracitata legge; per contro invece gli edifici assoggettati ad interventi di restauro rigoroso, in quanto emergenze vincolate ai sensi ~~della L.1089/39~~ del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (chiese), ogni intervento dovrà ottenere le prescritte autorizzazioni ai sensi di legge.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali. Al fine del raggiungimento dell'obiettivo sono richiamati i contenuti del fascicolo ~~V4/~~AT1 che è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente apparato normativo.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc), i servizi sociali e le attrezzature, pubbliche o private, di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

2.b) Destinazioni ammesse, se non nocive o moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio che si possa svolgere in unità immobiliari di carattere residenziale.

2.c) Destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non sia giudicato nocivo o molesto. Per le attività esistenti riscontrate nocive o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico (o di Tecnico incaricato) e ~~dell'Unità Sanitaria Locale~~ dell'ASL locale, il Sindaco potrà emettere l'ordinanza per l'esecuzione, entro un congruo periodo di tempo, di interventi atti ad eliminare le cause di nocività e molestia.

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) - art. 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) - art. 2.1.4 - con le relative distinzioni fra:
  - restauro rigoroso (RC1)

- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) – art.2.1.5 – senza aumenti di superfici e di volumi (TIPO A) e con variazione di superficie utile e recupero di volumi (TIPO B)
- demolizione senza ricostruzione (DS) - art. 2.1.6, previa perizia asseverata, ad eccezione degli edifici individuati sulla tav. PR5
- demolizione con ricostruzione (DR) - art. 2.1.7, previa perizia asseverata, ad eccezione degli edifici individuati sulla tav. PR5
- costruzioni accessorie (NCA) - art. 2.1.11

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1, con particolare riferimento al comma 4; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 2.1.1.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali od isolati); gli interventi devono consistere unicamente nel restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione di tipo "RE". Si rimanda all'art. 2.3.1 per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

#### 4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al CAPO 1° per i singoli tipi di intervento;
- sono da mantenere gli allineamenti stradali esistenti, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi per i quali ~~la C.I.E. può prescrivere~~ possono essere prescritte eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;
- per gli interventi di nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA) valgono i seguenti parametri

**Rc: rapporto di copertura = 20% della superficie territoriale (St)**

**H: altezza massima = 2,80 m**

**DC: distanza della costruzione dal Confine = 3,00 m, salvo accordo scritto tra i confinanti, per costruzioni in aderenza sul confine; tale norma è svincolata nei casi di fabbricati già esistenti sul confine; limitatamente ai NAF valgono le norme del vigente Codice Civile.**

**D: distanza tra le costruzioni = 3,00 m**

**DS: distanza minima dai cigli di strade = per le strade pubbliche valgono le norme del Codice Stradale, negli ambiti privati l'arretramento sarà di ml 4,50 dal ciglio strada, oppure rispetterà gli allineamenti esistenti.**

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta (SC):

- a) autorimesse
  - limite dimensionale per cadauna = 30 mq di superficie netta
- b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte aventi requisiti di stabilità e di durata, serre familiari
  - limite dimensionale per cadauna = 20 mq di superficie netta

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

#### 5) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti artt. 2.1.9 e 2.1.10;
- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme compositive, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e di materiali aderenti alla tradizione locale;
- le costruzioni accessorie sono ammesse se ricavate nel contesto degli edifici esistenti, cioè addossate ad essi ovvero secondo i criteri prescritti al precedente art. 2.1.11, i cui parametri sono da osservare soltanto per quanto attiene l'altezza (H), in tutti i casi, e la distanza dal ciglio stradale (DS) nei casi in cui non siano ricavate nel contesto degli edifici esistenti; per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile;
- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al rischio relativo all'immissione dei veicoli sulla strada, il ~~Sindaco~~ Comune potrà imporre l'arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la richiesta;
- per gli interventi su immobili ricadenti in queste aree, il richiedente ~~la concessione o l'autorizzazione del titolo abilitativo~~ dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata, con relazione sui materiali esterni che si intendono usare e sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto, corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso;
- per gli edifici che non presentino condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il ~~Sindaco~~ Comune potrà imporre alla proprietà l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino necessarie per eliminare gli inconvenienti rilevati;
- sono ammesse le modifiche all'attuale destinazione d'uso per quegli edifici non di abitazione per i quali il P.R.G. ammette interventi di cui agli artt. 2.1.4 e 2.1.5 delle presenti norme;
- tutti i tipi di intervento previsti, oltre a perseguire lo scopo di migliorare le qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originali ed il recupero di quelli compresi e impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio, compresa la sistemazione di parchi, giardini, e spazi liberi facenti parte dell'unità immobiliare assoggettata all'intervento;
- in particolare andranno recuperati e valorizzati con procedimento di restauro rigoroso i seguenti elementi decorativi ed i tipi costruttivi:

- \* stipiti ed architravi datati o anche solo lavorati, in aperture esterne;
  - \* affreschi, meridiane, stemmi, fasce e riquadrature delle aperture esterne;
  - \* volte e sottopassi stradali;
  - \* loggiati ad arco ed architravati, che potranno solo essere chiusi da serramenti a scomparsa;
  - \* tetti con manto di copertura in coppi;
  - \* comignoli dei tetti di antica fattura;
  - \* tutti quegli elementi di arredo urbano, quali fontane, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in blocchi di pietra, scalinate e strade pedonali in pietra a massello ed in ciottoli, lavatoi pubblici, binari (trottatoi) in pietra delle strade;
  - \* tutti quegli elementi che costituiscono una testimonianza originale della tradizione costruttiva e decorativa locale.
- Il rilascio ~~della autorizzazione o della concessione~~ del titolo abilitativo per le operazioni di cui agli artt. 2.1.3 - 2.1.4 - 2.1.5 delle presenti Norme, è subordinato alla demolizione di quegli elementi aggiuntivi degradati, in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.
  - All'interno delle zone di recupero il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione del Piano di Recupero (P.R.). Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione del Piano di Recupero, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria (art. 2.1.2).
  - Eventuali recinzioni di siti liberi e pertinenze di fabbricati esistenti dovranno avere caratteristiche tipologiche, forme e decorazioni affini a quelle preesistenti, di fattura originaria, presenti in lotti vicini.
  - E' fatto divieto di utilizzare materiali prefabbricati in cemento o altre strutture in contrasto formale con i caratteri dell'ambiente circostante.
  - Sono ammesse modificazioni di destinazione d'uso di costruzioni rurali in zona impropria, dismesse all'uso agricolo, per quegli edifici indicati nelle tavole del piano.
  - Per gli interventi in sopraelevazione dovranno essere mantenuti gli attuali fili perimetrali del fabbricato, da trattare con le stesse caratteristiche tipologiche delle facciate, dei tetti e degli sporti di gronda originari, sempre che non esistano pareti finestrate di edifici antistanti posti in confrontanza diretta a distanza inferiore a 10 m.
  - Nei casi in cui è consentito l'ampliamento planimetrico, questo dovrà rispettare, oltre che le caratteristiche tipologiche e volumetriche di cui al comma precedente (ed all'art. 2.1.5), le seguenti distanze:
    - a) distanza da cigli strada secondo il Codice della Strada (per i soli edifici isolati) e dai confini di proprietà: 5,00 m. E' autorizzata l'edificazione a confine se preesistono pareti cieche di altri edifici. Per le pareti non finestrate la distanza dai confini di proprietà può essere inferiore a 5,00 m ove preesistono allineamenti di significativa entità.
    - b) distanza da pareti finestrate di altri edifici antistanti in confrontanza diretta: 10,00 m. Se le pareti finestrate si confrontano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, la distanza potrà essere inferiore, al fine di mantenere i fili di fabbricazione preesistenti di significativa entità.

- c) distanza da pareti non finestrate di altri edifici antistanti in confrontanza diretta: inferiore a 10,00 m, con un minimo di 6,50 m purché sia osservato l'arretramento di 5,00 m dal confine.

### **Art. 3.3.2 - Aree edificate (AER)**

1) Definizione:

Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione, dotati totalmente o parzialmente di infrastrutture che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, ne presentano valori ambientali da salvaguardare; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri ed alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli altri edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc), i servizi sociali ed attrezzature, pubbliche e private, di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

2.b) Destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

2.c) Destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto ~~su parere del Sindaco~~ dai competenti Uffici Comunali, sentita ~~la C.I.E.~~ l'Unità Sanitaria Locale.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) - art. 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) - art. 2.1.4 - con le relative distinzioni fra:
  - restauro rigoroso (RC1)
  - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) - art. 2.1.5 - con le relative distinzioni fra:
  - senza aumenti di superfici e di volumi (TIPO A)
  - con variazioni di superficie utile e recupero di volumi (TIPO B)
- demolizione senza ricostruzione (DS) - art. 2.1.6
- demolizione con ricostruzione (DR) - art. 2.1.7
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCA) art. 2.1.11
- ristrutturazione urbanistica (RU) - art. 2.2.1

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 2.0.1.

Si considera valevole l'acquisizione di aree adiacenti libere interstiziali (art. 3.6.8), ed è ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati già adibiti ad altro uso, purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1 per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

Per tipologia costruttiva, materiali usati, caratteristiche di finitura, le nuove strutture dovranno armonizzarsi con l'edificio principale e con le costruzioni limitrofe di migliori qualità formali. Il tetto dovrà essere a falde inclinate con copertura in tegole curve od omogenea a quella dell'edificio principale.

#### 4) Parametri:

4.a) Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al CAPO 1° del TITOLO II per i singoli tipi di intervento nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>IF : indice di densità fondiaria massima</b>	<b>2,00 mc/mq</b>
<b>Rc: rapporto di copertura</b>	<b>40 %</b>
<b>H : altezza massima</b>	<b>10,50 m o pari all'esistente</b>
<b>D : distanza tra costruzioni</b>	<b>10,00 m, salvo i casi di soprizzo particolari</b>
<b>DC : distanza dalla costruzione dal confine</b>	<b>5,00 m oppure nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti con intervento del Comune.</b>

In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

~~Fino alla scadenza del quinto anno a partire dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G., alle costruzioni uni-bifamiliari di modesta dimensione, esistenti su aree urbanizzate, sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione (art.2.1.8) esclusivamente per lo sdoppiamento del nucleo familiare, secondo i seguenti parametri:~~

~~per edifici sino a 500 mc = aumento del 50 %~~

~~per edifici sino a 750 mc = aumento del 30 %~~

4.b) Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi, (considerata destinazione in contrasto per le aree AER) è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo, previa ~~inclusione di tale previsione nel P.P.A. agli effetti della~~ verifica degli standard urbanistici.

4.c) Per gli interventi di nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA) valgono i seguenti parametri:

<b>Rc: rapporto di copertura</b>	<b>20% superficie territoriale (St)</b>
<b>H: altezza massima</b>	<b>2,80 m</b>
<b>DC : distanza della costruzione dal confine</b>	<b>3,00 m, salvo accordo scritto tra i confinanti, per costruzioni in aderenza sul confine; tale norma è svincolata nei casi di</b>

**fabbricati già esistenti sul confine; limitatamente ai NAF valgono le norme del vigente Codice Civile**

**D: distanza tra le costruzioni**

**3,00 m**

**DS: distanza minima dai cigli di strade pubbliche o private**

**per le strade pubbliche valgono le norme del Codice Stradale, negli ambiti privati l'arretramento sarà di 4,50 m dal ciglio strada, oppure rispetterà gli allineamenti esistenti**

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta (SC) :

a) autorimesse

- limite dimensionale per cadauna = 30 mq di superficie netta

b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte aventi requisiti di stabilità e di durata, serre familiari

- limite dimensionale per cadauna = 20 mq di superficie netta.

Relativamente alle aree sottoposte a Piano di Recupero (P.R.), l'attuazione del P.R.G. può avvenire solo a seguito di definitiva approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Fino all'approvazione del P.R. sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui agli Artt. 2.1.2, 2.1.3 e 2.1.4 delle presenti N.T.A.

In particolare, in merito alle aree situate lungo via Martiri della Libertà, il Piano di Recupero dovrà prevedere aree di interesse comune, così come indicate nella cartografia di P.R.G.

Per quanto riguarda le destinazioni ammesse, i tipi d'intervento ed i relativi parametri, valgono le prescrizioni contenute al presente Art. 3.3.2 Aree edificate (A.E.R.).

### **Art. 3.3.3 - Aree di completamento (AC)**

1) Definizione:

Aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione della loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge. Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2.a) Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc), i servizi sociali e le attrezzature, pubbliche o private, di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

2.b) Destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR), artt. 2.1.9 e 2.2.3;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCA), art. 2.1.11.

4) Parametri:

4.a) Nei casi di intervento edilizio diretto l'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

<b>IF : indice di densità fondiaria massima</b>	<b>(vedi tabella C)</b>
<b>H : altezza massima fuori terra</b>	<b>7,50 m</b>
<b>DC : distanza della costruzione dal confine</b>	<b>5,00 m o nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune</b>
<b>D : distanza tra le costruzioni</b>	<b>10,00 m.</b>
<b>Rc : rapporto di copertura</b>	<b>50% S.F.</b>

4.b) Per gli interventi di nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA) valgono i seguenti parametri:

<b>Rc: rapporto di copertura</b>	<b>20% superficie territoriale (St)</b>
<b>H: altezza massima</b>	<b>2,80 m</b>
<b>Dc : distanza della costruzione dal confine</b>	<b>3,00 m, salvo accordo scritto tra i confinanti, per costruzioni in aderenza sul confine; tale norma è svincolata nei casi di fabbricati già esistenti sul confine; limitatamente ai NAF valgono le norme del vigente Codice Civile</b>
<b>D: distanza tra le costruzioni</b>	<b>3,00 m</b>
<b>DS: distanza minima dai cigli di strade pubbliche o private</b>	<b>per le strade pubbliche valgono le norme del Codice Stradale, negli ambiti privati l'arretramento sarà di 4,50 m dal ciglio strada, oppure rispetterà gli allineamenti esistenti</b>

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta (SC) :

a) autorimesse

- limite dimensionale per cadauna = 30 mq di superficie netta

- b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte aventi requisiti di stabilità e di durata, serre familiari
- limite dimensionale per cadauna = 20 mq di superficie netta.

### Art. 3.3.4 - Aree di espansione (AE)

1) Definizione:

Aree non edificate, esterne agli insediamenti o ai margini di essi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione (ma con previsione della loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge) oggetto di insediamento residenziali di nuovo impianto, come tali individuate negli appositi elaborati PR3 in scala 1:2000, ed assoggettati a strumento urbanistico esecutivo.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- 2.a) Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc), i servizi sociali e le attrezzature, pubbliche o private, di interesse collettivo, le attività turistiche e ricettive;
- 2.b) Destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione in modo prevalente di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (NCA e NCR), artt. 2.1.9 - 2.1.11 - 2.2.3.

4) Parametri:

- 4.a) Nei casi di intervento mediante strumento urbanistico esecutivo, si applicano i seguenti parametri:

- 4.a.1) Tipologia uni-bifamiliare isolata, abbinata od a schiera ad 1 o 2 piani abitabili:

<b>IT : indice di densità territoriale massima</b>	<b>0,70 mc/mq</b>
<b>IF : indice di densità fondiaria massima</b>	<b>0,80 mc/mq</b>
<b>Rc: rapporto di copertura</b>	<b>50%</b>
<b>H : altezza massima</b>	<b>10,50 m</b>
<b>D : distanza tra le costruzioni</b>	<b>10,00 m</b>
<b>DC: distanza delle costruzioni dal confine</b>	<b>5,00 m</b>

La superficie scoperta dovrà essere destinata a verde e piantumata per almeno il 40 %.

- 4.a.2) Relativamente alle previste aree, assoggettate a P.E.C, ricomprese tra via San Clemente ed il prolungamento di via Caneparo [Miglietti](#), l'atto convenzionale dovrà contemplare anche la realizzazione della viabilità in progetto, così come indicata dal presente strumento urbanistico generale.

- 4.b) Per gli interventi di nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA) valgono i seguenti parametri :

<b>Rc: rapporto di copertura</b>	<b>10% superficie territoriale (St)</b>
<b>H: altezza massima</b>	<b>2,80 m</b>

<b>Dc : distanza della costruzione dal confine</b>	<b>3,00 m, salvo accordo scritto tra i confinanti, per costruzioni in aderenza sul confine; tale norma è svincolata nei casi di fabbricati già esistenti sul confine; limitatamente ai NAF valgono le norme del vigente Codice Civile</b>
<b>D: distanza tra le costruzioni</b>	<b>3,00 m</b>
<b>DS: distanza minima dai cigli di strade pubbliche o private</b>	<b>per le strade pubbliche valgono le norme del Codice Stradale, negli ambiti privati l'arretramento sarà di 4,50 m dal ciglio strada, oppure rispetterà gli allineamenti esistenti</b>

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta (SC) :

a) autorimesse

- limite dimensionale per cadauna = 30 mq di superficie netta

b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte aventi requisiti di stabilità e di durata, serre familiari

- limite dimensionale per cadauna = 20 mq di superficie netta.

Relativamente all'area di espansione residenziale ricompresa fra la Strada Vecchia per Ivrea e la Strada del Molino il limite interno del previsto parcheggio ricompreso nel P.E.C. (20 ml. dal ciglio della via San Clemente) è da intendersi altresì quale limite di arretramento dell'edificazione.

#### *CAPO 4° - USI PRODUTTIVI*

##### **Art. 3.4.1 - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)**

1) Definizione:

Parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varie dimensioni; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni moleste inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); locali per il commercio dei prodotti propri od affini, nonché uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie.

2.b) Destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive quali: commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o chi

per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di un alloggio per ogni unità immobiliare e nelle dimensioni più avanti specificate.

2.c) Destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'U.S.L., si richiederà (tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro i limiti di tempo congrui) la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate ovvero effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale "impianto in sede impropria", ai sensi e per gli effetti dell'Art. 26, comma 1, sub. e, L.R.n°56/77.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO), art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS), art. 2.1.3
- ristrutturazione edilizia (RE) - art. 2.1.5 -con le relative distinzioni fra:
  - a) senza aumenti di superfici e di volumi (TIPO A)
  - b) con variazioni di superficie utile e recupero di volumi (TIPO B)
- demolizione senza ricostruzione (DS), art. 2.1.6
- demolizione con ricostruzione, connaturata alla ricostruzione (DR), art. 2.1.7
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purché funzionali ad attività già esistenti (NCP), art. 2.1.10
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzabili dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette a demolizione oppure a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS) oppure, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, anche a ristrutturazione edilizia (RE).

4) Parametri:

**Rc: rapporto di copertura**

**60% della superficie fondiaria (SF); sino al 50% della superficie utile coperta sono consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a 4.000 mq; ed ampliamenti non superiori a 500 mq per gli edifici di maggiore dimensione;**

**H: altezza massima**

**10,00 m, salvo altezze maggiori ammesse in presenza di edifici adiacenti più alti o nel caso di parti tecnologicamente indispensabili;**

**Dc : distanza della costruzione dal confine**

**6,00 m in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù, per distanze inferiori, registrate e trascritte;**

**Per gli ampliamenti degli impianti già esistenti, limitatamente ai "NAF", valgono le norme del vigente Codice Civile;**

## **Standard urbanistici**

**si rimanda all'art. 3.1.1 sub b);**

- le residenze ammesse potranno essere utilizzate come segue:

viene consentita una unica residenza che dovrà essere riferita ad una superficie produttiva non inferiore a 500 mq.

Relativamente alle aree sottoposte a Piano di Recupero (P.R.) lungo via Pista, l'attuazione del P.R.G. può avvenire solo a seguito di definitiva approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Il Piano di Recupero dovrà prevedere aree di interesse comune, così come indicate nella cartografia di P.R.G.

Per quanto riguarda le destinazioni ammesse, i tipi d'intervento ed i relativi parametri, valgono le prescrizioni contenute al presente Art. 3.4.1 Aree con impianti produttivi che si confermano (IPC). Sono fatte salve tutte le prescrizioni previste dalla normativa e dalle presenti N.T.A. In materia geologico – idraulica, che risultano immediatamente prevalenti, in quanto di livello sovraordinato.

### **Art. 3.4.2 - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)**

#### 1) Definizione:

Aree singole destinate per nuovi impianti produttivi (NIP); le destinazioni d'uso sono quelle contemplate al punto 2 del precedente art. 3.4.1; il tipo d'intervento è quello della nuova costruzione (NCP), soggetto ad apposita concessione onerosa (Legge n° 10/77); parametri uguali a quelli di cui all'art. 3.4.1, punto 4), ma con il rapporto di copertura massimo del 50 % della superficie fondiaria con un massimo di un alloggio di mq 120 di superficie lordi, per il proprietario od il custode od altri addetti alla produzione che abbiano necessità di risiedere sul luogo di lavoro.

#### **DC : distanza della costruzione dai confini 6, 00 m**

Oltre i 500 mq di superficie produttiva è obbligatorio lo strumento urbanistico esecutivo (PEC).

a) Si rimanda all'art.3.1.1 sub b) per il rispetto degli standard urbanistici.

a.1) Relativamente alle previste aree, assoggettate a P.E.C, ricomprese tra via Mulini ed il prolungamento della via Rivalta sino all'incrocio con la via Caralli e la Via San Clemente, nell'atto convenzionale si dovrà contemplare la realizzazione della viabilità in progetto corrispondente al corridoio identificato dalla cartografia, così come indicata dal presente strumento urbanistico generale.

### *CAPO 5° - USI TERZIARI*

#### **Art. 3.5.0 - Generalità**

Si intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche ovvero per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati, di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione d'uso di altra natura (residenziale-produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Le attività terziarie qui contemplate si intendono di tipo privato, in quanto quelle di tipo pubblico rientrano nei casi previsti al CAPO 1° del presente TITOLO III.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il "Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita" di cui alla Legge n° 426/1971 e successive

modificazioni ed integrazioni, anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici e con la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Gli usi direzionali, contemplati al presente CAPO, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici, gli studi professionali, le attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Per le attività turistiche si contemplano i seguenti casi:

- attività di tipo alberghiero (comprendenti gli alberghi, le pensioni, le locande, i motel, le case-albergo ed ogni altro tipo simile);
- attività di tipo extra-alberghiero, (comprendente i villaggi turistici, i campeggi, le case per la residenza temporanea ("seconda casa") e similari;

vengono aggregate a questo tipo di attività, i collegi, i conventi, i pensionati, ecc.

- le localizzazioni devono essere comunque compatibili con quanto previsto dal regime del Piano Comunale del Commercio fisso, ambulante e pubblici esercizi e con la normativa vigente in materia (~~Legge 426/71~~).

Tra le attività terziarie di cui al presente CAPO, sono ricomprese anche le sale del commiato, la cui realizzazione è disciplinata dalla normativa regionale vigente in materia, con particolare riferimento alla L.R. n° 20/2007 e ss.mm.ii., al D.P.G.R. n° 7/R del 08/08/2012 ed al Piano regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori, approvato con D.C.R. n°61-10542 del 17/03/2015.

#### **Art. 3.5.1- Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)**

##### 1) Definizione:

Parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

##### 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

2.a) Destinazioni proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio all'attività commerciale e quelle che comportino la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative, **le sale del commiato**;

2.b) Destinazioni ammesse: le residenze esistenti.

##### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO), art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS), art. 2.1.3
- ristrutturazione edilizia (RE), art. 2.1.5 - con le relative distinzioni fra :
  - a) senza aumenti di superfici e di volumi (TIPO A)
  - b) con variazioni di superficie utile e recupero di volumi (TIPO B)
- demolizione senza ricostruzione (DS), art. 2.1.6
- demolizione con ricostruzione (DR), art. 2.1.7

##### 4) Parametri:

<b>Rc : rapporto di copertura</b>	<b>60%</b>
<b>H : altezza massima</b>	<b>10,50 m</b>
<b>DC : distanza della costruzione dal confine</b>	<b>6,00 m</b>
<b>D : distanza tra le costruzioni</b>	<b>10,00 m</b>

standard urbanistici : si rimanda all'art. 3.1.1 -sub c) precedente.

### **Art. 3.5.2 - Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC)**

1) Definizione:

Parti di territorio destinate all'insediamento di attività commerciali o direzionali, non legate funzionalmente con gli insediamenti residenziali (magazzini all'ingrosso, supermercati, sedi bancarie, autorimesse d'uso collettivo, attrezzature per il trasporto, ecc).

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

2.a) Destinazioni d'uso proprie: le attività sopra definite e tutte le altre contemplate all'art. 3.5.1 precedente.

2.b) Destinazioni ammesse: residenza del custode e/o del gestore.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione (NCP) - art. 2.1.10 con l'obbligo di presentare strumento urbanistico esecutivo (PEC)

4) Parametri :

<b>Rc : rapporto di copertura</b>	<b>40%</b>
<b>H : altezza massima</b>	<b>17,50 m</b>
<b>DC : distanza della costruzione dal confine</b>	<b>6,00 m</b>

standard urbanistici : si rimanda all'art. 3.1.1 -sub c) precedente, con la precisazione tuttavia che le aree devono essere reperite all'interno dell'area destinata all'uso in oggetto.

L'abitazione del custode e/o del gerente non può superare i 120 mq di superficie utile lorda, per ogni unità locale di almeno 400 mq di superficie lorda destinata alle attività commerciali e direzionali.

### **Art. 3.5.3 - Impianti esistenti di tipo alberghiero (ITA)**

1) Definizione:

Parti del territorio ove sono presenti attività di tipo alberghiero, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; sono pertanto comprese le attività inserite in edifici od aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

2.a) Destinazioni proprie: alberghi, pensioni, locande, case-albergo, colonie e tutti gli immobili in cui viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea;

2.b) Destinazioni ammesse: le residenze esistenti o previste per il gestore e/o il custode e le attività commerciali, di servizio o accessorie o comunque integrative di tipo diretto all'utenza turistica, comprese le attrezzature all'aperto per il tempo libero.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2

- manutenzione straordinaria (MS) - art. 2.1.3
- ristrutturazione edilizia (RE) - art. 2.1.5 - con le relative distinzioni fra :
  - a) senza aumenti di superfici e di volumi (TIPO A)
  - b) con variazioni di superficie utile e recupero di volumi (TIPO B)
- demolizione con ricostruzione (DR) - art. 2.1.7

4) Parametri :

<b>IF : indice di densità fondiaria massimo</b>	<b>3,00 mc/mq</b>
<b>H : altezza massima</b>	<b>10,50 m o pari all'esistente</b>
<b>D : distanza tra le costruzioni</b>	<b>10,00 m o pari all'esistente</b>

Per gli altri aspetti si fa riferimento al Codice Civile.

### Art. 3.5.4.- Impianti privati per il tempo libero (IPTL)

~~Al fine di garantire l'armonico inserimento nel contesto ambientale di riferimento delle previsioni di cui al presente articolo e prima della attivazione dei P.E.C. relativi alle aree di che trattasi è necessaria, da parte dell'Amministrazione comunale, l'esecuzione, vincolante, di uno "studio di insieme" delle due aree adiacenti destinate l'una ad impianti privati per il tempo libero e l'altra a Parco Solare.~~

~~Lo studio sarà finalizzato ad assicurare ed orientare gli aspetti qualitativi dei manufatti alla scala microurbana fornendo quindi le indicazioni di massima degli spazi aperti (viabilità interna degli ambiti, verde, recinzioni, modalità di occupazione dei lotti, principi base di sostenibilità) e per la disposizione del costruendo.~~

1) Definizione:

Parti del territorio ove esistono o sono previsti impianti privati per il tempo libero (quali, a titolo esemplificativo, per le attività sportive, ricreative, museali, culturali, per lo spettacolo, per la musica, sedi di associazioni, strutture per il tempo libero, centri ippici, pesca sportiva, arena per la creazione di un parco aree verdi e arredo urbano di iniziativa e carattere privati). ~~è garantito dal collegamento alla grande viabilità, che lambisce a Sud il territorio Comunale e che conduce verso i corridoi verdi di eccellenza : la Spina Verde, sulla sponda orografica destra dell'Elvo e la Riserva Speciale della Bessa ) ;~~

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazioni proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti;

2.b) Destinazioni ammesse: le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e per il gestore, nel numero massimo di una per ogni destinazione ammessa ~~e, comunque, non oltre il numero complessivo sull'ambito di 4 abitazioni~~, locale ristoro, servizi igienici e gestionali, comprese attività agricole collaterali, impianti turistici di tipo alberghiero ed extra - alberghiero;

2.c) Destinazioni in contrasto: ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti, compresa la destinazione d'uso a fini di residenza privata, fissa o stagionale, ~~nonché campeggi.~~

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3

- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4
- ristrutturazione edilizia ~~senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)~~ - art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra :
  - a) senza aumenti di superfici e di volumi (TIPO A)
  - b) con variazioni di superficie utile e recupero di volumi (TIPO B)
- ~~ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.~~
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DS) art. 2.1.7
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli art. 2.1.1. - 2.1.8. e 2.1.9.

#### ~~4) Modalità d'intervento:~~

~~mediante autorizzazione o mediante permesso di costruire, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI0 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alle L. 10/77 e 47/85 e art. 4 L. 493/93;~~

~~mediante Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) art. 43 L.R. 56/77.~~

#### § 4) Parametri :

~~nel caso di interventi di nuova costruzione:~~

<b>UT : indice di utilizzazione territoriale</b>	<b>0,40 mq/mq</b>
<b>UF : indice di utilizzazione fondiaria</b>	<b>0,65 mq/mq</b>
<b>Rc : rapporto di copertura</b>	<b>25%</b>
<b>H : altezza delle costruzioni</b>	<b>7.50 m o pari all'esistente, salvo incrementi per la realizzazione di particolari strutture nella misura di una per tipologia di impianto. Il Comune può negare la concessione dell'incremento di altezza per esigenze di decoro, di inserimento ambientale e/o paesaggistico e di interferenze con il contesto abitato circostante.</b>
<b>Dc : distanza della costruzione dal confine</b>	<b>pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di 6,00 m</b>
<b>Ds : distanza minima dal confine stradale</b>	<b>vedi art. 3.1.5</b>

Standard urbanistici : si rimanda alla lettera c) del precedente art. 3.1.1.

La superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 120 mq cadauna.

#### ~~Art.3.5.5. Parco Solare (E5/A)~~

~~Al fine di garantire l'armonico inserimento nel contesto ambientale di riferimento delle previsioni di cui al presente articolo e prima della attivazione dei P.E.C. relativi alle aree di che trattasi è necessaria, da parte dell'Amministrazione comunale, l'esecuzione, vincolante, di uno "studio di insieme" delle due aree adiacenti destinate l'una ad impianti privati per il tempo libero e l'altra a Parco Solare.~~

~~Lo studio sarà finalizzato ad assicurare ed orientare gli aspetti qualitativi dei manufatti alla scala microurbana fornendo quindi le indicazioni di massima degli spazi aperti (viabilità interna degli ambiti, verde, recinzioni, modalità di occupazione dei lotti, principi base di sostenibilità) e per la disposizione del costruendo.~~

~~1) Definizione:~~

~~parte del territorio agricolo ove sono previste serre solari ideate per creare un clima adatto alla coltivazione di alcune varietà di ortaggi e colture di fiori, piante ornamentali per interni etec.; il cui utilizzo si connubia con la possibilità di produrre energia "pulita e rinnovabile", vetrina per le attività agricole e sostenibili;~~

~~2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:~~

~~2.a) Destinazioni proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti;~~

~~2.b) Destinazioni ammesse: locali tecnici e di stoccaggio dei prodotti raccolti e custodia temporanea, rimessaggio attrezzi agricoli; per quest'ultima tipologia sarà utilizzata "la tipologia solare passiva delle serre", nel rispetto dei coni d'ombra del soleggiamento, nel caso specifico a garanzia dell'agibilità interna, verrà consentita per questi spazi coperti, una altezza superiore che qui di seguito è specificata nella norma;~~

~~aree di parcheggio e di sosta per l'attività~~

~~2.c) Destinazioni in contrasto: ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti, compresa la destinazione d'uso a fini di residenza privata, fissa o stagionale, nonché campeggi.~~

~~3) Tipi di intervento ammessi:~~

~~— manutenzione ordinaria (MO) — art. 2.1.2~~

~~— manutenzione straordinaria (MS) — art. 2.1.3~~

~~— nuove costruzioni attinenti alle destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli art. 2.1.8~~

~~4) Modalità d'intervento: Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) art. 43 L.R. 56/77.~~

~~5) Parametri:~~

~~**UT: indice di utilizzazione territoriale** ————— **0,20 mq/mq**~~

~~**UF : utilizzazione fondiaria** ————— **0,35 mq/mq**~~

~~**Re : rapporto di copertura max** ————— **55%**~~

~~**H : altezza delle costruzioni** Scheda 17~~

~~(1-2-3)\*~~

~~**Serre lato sud in appoggio, sul terreno** ————— **0,50 m**~~

~~— lato nord in appoggio sul terreno ————— **2,40 m max 2,80 m**~~

~~Scheda 16 quater~~

~~**stoccaggio merci /custodia lato sud** ————— **2,40 m**~~

~~— lato nord ————— **3,20 m**~~

~~Scheda 18~~

- ~~pensiline a parcheggio lato inferiore 2,35 m~~
- ~~lato maggiore 4,40 m~~
- ~~H: altezza massima 4,40 m~~
- ~~DC: distanza della costruzione dal confine 5,00 m~~
- ~~D: distanza tra le costruzioni 5,50 m~~
- ~~D: strade: m. 20 dalle strade comunali, provinciali,~~
- ~~m. 5 da quelle vicinali,~~
- ~~m. 10 dal ciglio di sponda e dal piede dell'argine dei corsi d'acqua pubblici~~
- ~~• La superficie lorda utile per la custodia non può superare i 120 mq.~~
- ~~• Per il rimessaggio e stoccaggio e locali tecnici dei prodotti max 10% della superficie coperta delle serre.~~
- ~~• Pensiline coperte max quelle indicate dal Piano.~~

## CAPO 6° - USI AGRICOLI

### Art. 3.6.0 - Generalità

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria ~~in scala 1/10000 PR2 in~~ **scala 1:5000** e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli successivi segue quanto disposto dall'Art. 25 della L.R. n° 56/77 e **ss.mm.ii.**, con l'avvertenza che eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo di cui alla L.R. n° 20/78, costituiranno automatica richiesta di variante al P.R.G.C, da recepire nelle forze e con le procedure della L.R. n° 56/77.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo previste dalle disposizioni di legge ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete di servizio del territorio urbano o di collegamento fra parti di esso; sono inoltre consentite costruzioni accessorie (NCA) di cui al precedente art. 2.1.11.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli articoli seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli o associati.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree contigue a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1000 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio ~~di concessione~~ **del titolo abilitativo**, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono classificate come "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono le norme dell'art.25 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

### **Art. 3.6.1 - Aree agricole marginali (E1)**

1) Definizione:

Incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. a) Destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti e per il ricovero del bestiame.

2. b) Destinazioni ammesse: la residenza rurale.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) - art. 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) - art. 2.1.4
- ristrutturazione edilizia (RE) - art. 2.1.5
- demolizione senza ricostruzione (DS) - art. 2.1.6
- demolizione con ricostruzione (DR) - art. 2.1.7
- nuova costruzione di abitazioni rurali (NCR) - art. 2.1.9 (per i soggetti e con le procedure di cui all'Art. 25, ~~commi 5 e 6~~ della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii.)
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (NCP) - art. 2.1.10 (per i soggetti e con le procedure sopra richiamate).

4) Parametri:

4. a) Per le attrezzature agricole e zootecniche:

<b>H : altezza delle costruzioni</b>	<b>7,50 m, salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)</b>
<b>Rc: rapporto di copertura</b>	<b>1/3 dell'area oggetto dell'intervento</b>
<b>Dc : distanza della costruzione dal confine</b>	<b>6,00 m distanza dalle nuove strutture di allevamento da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>300 m per i suini;</b></li><li>- <b>200 m per gli avicunicoli (pollame, conigli, colombi,..);</b></li><li>- <b>100 m per ogni altro animale</b></li></ul>



2.b) Destinazioni ammesse: coltivazione industriale del legno, nonché l'inserimento di aziende florovivaistiche con relative strutture. E' consentito il ripristino dell'attività agricola mediante trasformazione, qualora sia dimostrato lo strato di preesistenza.

3) Modalità di intervento:

In tali aree è consentita esclusivamente l'effettuazione di interventi selvicolturali ordinari e straordinari, nell'osservanza di quanto previsto dalla L.R. 4/2009 e ss.mm.ii. e dal relativo regolamento forestale di cui al D.P.G.R. 2/R del 23/01/2017; rientra in questi interventi anche l'apertura di piste forestali e viali tagliafuoco.

Non è ammesso alcun intervento ~~sogetto ad autorizzazione o permesso di costruire di nuova costruzione~~, salvo le attrezzature o gli impianti (tettoie, serre, ecc.) per colture boschive e florovivaistiche (escluse le abitazioni) e salvo le opere citate al comma 3 del precedente art. ~~3.5.0~~ 3.6.0, gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) degli edifici esistenti e gli interventi previsti al successivo art. ~~3.5.7~~ 3.6.7. Gli interventi sugli edifici dovranno conservare forme e materiali originari.

4) Parametri:

Alle aree è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole, da utilizzarsi soltanto in accorpamento ad eventuali altre aree agricole, ai fini del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali ~~ma non aree disposte alle edificazioni~~.

Nuove costruzioni residenziali non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate (E3) ma soltanto nelle altre aree a destinazione agricola, in cui le nuove abitazioni rurali (NCR) sono ammesse.

Sono ammessi interventi di riuso, ai fini di attività agro-forestali, di edifici inutilizzati.

5) Prescrizioni particolari:

Qualora una porzione di territorio, classificata come area boscata, non ne abbia le caratteristiche ai sensi della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii. e del D.L. 34 del 03/04/2018, tale superficie si intende automaticamente classificata come area agricola non boscata, senza che questo comporti variante al P.R.G, purché l'esistenza di tali caratteristiche risulti da dichiarazione asseverata di un tecnico esperto (dottore agronomo o forestale, perito agrario) iscritto al rispettivo albo professionale.

Viceversa appartengono a tali aree, senza che questo comporti variante al P.R.G., anche quelle porzioni di territorio classificate come territorio ad uso agricolo ai sensi del presente Capo, che per intervento di modificazione del suolo o per abbandono della coltivazione in atto, vengono ad assumere le caratteristiche di area boscata.

#### **Art. 3.6.4 - Terreni ad elevata produttività (E4)**

1) Definizione:

Terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, per colture industriali del legno, nonché aree incolte di recente dismissione dell'uso agricolo e recuperabili.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

Come al punto 2) dell'art. ~~3.5.1~~ 3.6.1.

3) Tipi di intervento ammessi:

Come al punto 3) dell'art. ~~3.5.1~~ 3.6.1.

4) Parametri ammessi:

4.a) Per le attrezzature agricole:

Come al punto 4) dell'art. ~~3.5.1~~ 3.6.1.

4.b) Per le attrezzature florovivaistiche:

~~Valgono i parametri di cui all'art. 3.5.5 3.6.5. successivo.~~

<b>Rc : rapporto di copertura max</b>	<b>60 %</b>
<b>H : altezza massima</b>	<b>4,40 m</b>
<b>DC : distanza della costruzione dal confine</b>	<b>5,00 m</b>
<b>D : distanza tra le costruzioni:</b>	<b>10,00 m</b>
<b>D strade:</b>	<b>m. 20 dalle strade comunali, provinciali, m. 5 da quelle vicinali, m. 10 dal ciglio di sponda e dal piede dell'argine dei corsi d'acqua pubblici</b>

4.e) Per le abitazioni rurali:

**IF : indice di densità fondiaria** **0,02 mc/mq - (salvo per le colture industriali del legno in cui: IF = 0,01 mc/mq)**

**H : altezza delle costruzioni** **7,50 m**

**DC : distanza della costruzione dal confine** **6,00 m**

**Distanza minima fra abitazioni rurali ed attrezzature destinate a ricovero di animali: 20,00 m**

Per le abitazioni rurali di aziende florovivaistiche ed edifici di esposizione, valgono i parametri previsti dall'art. ~~3.5.5~~ 3.6.6. successivo.

#### ~~Art. 3.6.5 Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate (Orti Urbani) (E5)~~

##### ~~1) Definizione~~

~~Si intendono per Orti Urbani: un appoderamento di terreno destinato alla produzione di fiori frutta e ortaggi per i bisogni del concessionario e della sua famiglia, nel riconoscimento dei serbatoi di naturalità, prodromi alla coltivazione di piccoli impianti vegetazionali rivisitati agli usi passati relazionati al tempo libero e/o al dopo lavoro, fruttuoso all'economia domestica.~~

~~Le tipologie degli interventi ammessi sono prescritte dalle schede di cui all'allegato A delle presenti norme di attuazione.~~

##### ~~2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:~~

~~2.a) Destinazioni proprie: colture orticole, floreali, frutivinicole, in campo aperto o in serra~~

~~2.b) Per le colture orticole, vengono date le seguenti indicazioni di carattere generale:~~

- ~~• dovranno essere organizzati secondo schemi progettuali razionali onde evitare impatti visivi negativi;~~
- ~~• le sistemazioni delle rive dei corpi e dei corsi d'acqua dovranno essere di tipo naturalistico e andranno proibite sponde cementate;~~

- ~~● le aree a posteggio, privato a raso dovranno essere alberate adeguatamente rispetto all'uso con particolare riferimento all'ombreggiatura, con essenze piantumate ad interessi adeguati;~~
- ~~● le aree destinate alla realizzazione degli orti urbani (comparto minimo di mq. 200), possono essere delimitate lungo il loro perimetro esterno con l'installazione di recinzioni mascherate con siepi realizzate con paletti in ferro e rete metallica a maglie, di altezza non superiore a m. 1.80. Le suddivisioni interne degli orti dovranno essere invece eseguite con materiale vivo di altezza non superiore a m. 1;~~
- ~~● nel rilascio delle autorizzazioni edilizie dovrà essere prescritto ed individuata:
 
  - ~~a) l'accessibilità carrabile, che dovrà avvenire attraverso gli accessi del Piano;~~
  - ~~b) garantita le prescrizioni per il decoro e la manutenzione delle parti comuni, quali viottoli e fosso di seolo.~~~~

## ~~2.e) Destinazioni ammesse:~~

~~Negli orti urbani è consentita la sola costruzione di serre e di un capanno per il ricovero degli attrezzi:~~

### ~~2.e.1.) Il capanno, dovrà avere le caratteristiche della tipologia riferita nella scheda 16 bis- Allegato A delle Norme di Attuazione:~~

- ~~— superficie netta massima 9 mq.,~~
- ~~— altezza massima m. 2.50 al colmo e m. 2.00 all'imposta (in caso di terreno in pendio le altezze sono misurate a valle prevedendo lo interrimento a monte),~~
- ~~— struttura e infissi in legno,~~
- ~~— manto di copertura in coppi di laterizio.~~

~~Le distanze da rispettare sono:~~

- ~~— m. 3 dai confini di proprietà e di zona con possibilità di costruire a confine previo accordo con le proprietà confinanti,~~
- ~~— m. 20 dalle strade provinciali, statali, superstrade e autostrade e~~
- ~~— m. 5 da quelle vicinali,~~
- ~~— m. 10 dal ciglio di sponda e dal piede dell'argine dei corsi d'acqua pubblici.~~

~~La realizzazione degli accessori per il ricovero degli attrezzi è ammesso in unicum per orti di superficie superiore a mq. 200.~~

### ~~2.e.2.) Le serre dovranno rispettare la tipologia riferita nelle schede:16 ter/quarter allegato A delle Norme di Attuazione, con:~~

- ~~— figura geometrica di tipo tunnel o serra monofalda di tipo solare passiva,~~
- ~~— altezza massima m. 4.40 al colmo e m. 2.75 all'imposta ( in caso di terreno in pendio le altezze sono misurate a valle prevedendo lo interrimento a monte),~~
- ~~— struttura e infissi acciai zincato~~
- ~~— copertura con pellicole trasparenti di acetato garantenti prestazione anti nebbia, anti gocciolamento, ecc, sono vietate altri tipi di copertura;~~
- ~~— sono consentite pergole con tutori in legno di h max 2.40.~~

## ~~3) Tipi di intervento:~~

~~manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2~~

~~manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3~~

~~nuove costruzioni attinenti alla destinazione d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli art.2.1.8~~

4) Parametri:

~~Re : rapporto di copertura max 60 %~~

~~H : altezza massima 4,40 m~~

~~DC : distanza della costruzione dal confine 5,00 m~~

~~D : distanza tra le costruzioni: 10,00 m~~

~~D strade: m. 20 dalle strade comunali, provinciali,  
m. 5 da quelle vicinali,  
m. 10 dal ciglio di sponda e dal piede  
dell'argine dei corsi d'acqua pubblici~~

5) Modalità di intervento:

~~Concessione e/o permessi~~

~~Autorizzazione (Legge n° 457/78 e Art. 56 della L.R. n° 56/77).~~

### Art. 3.6.6 - Edifici rurali ed attrezzature ed impianti agricoli con presenze extra-agricole

1) Definizione:

Edifici e cascine sparse o in aggregazione con sostanziale permanenza di attività agricole (residenza rurale frammista ad attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini), e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extra-agricoli eventualmente presenti.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazioni proprie: la residenza rurale e le attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini;

2.b) Destinazioni ammesse: quelle di cui al precedente art. ~~3.2.2~~ ~~3.3.2~~ relative alle aree edificate;

2.c) Destinazioni in contrasto: artigianato di servizio, fatte salve le attività preesistenti, a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e che esse non siano giudicate nocive o moleste, su parere ~~del sindaco~~ dei competenti uffici, ~~sentite la C.E.~~ e sentita l'Unità Sanitaria Locale.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) - art. 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) - art. 2.1.4, con le relative distinzioni fra:
  - restauro rigoroso (RC1)
  - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) - art. 2.1.5 - con le relative distinzioni fra :
  - a) senza aumenti di superfici e di volumi (TIPO A)
  - b) con variazioni di superficie utile e recupero di volumi (TIPO B)

- demolizione senza ricostruzione (DS) - art. 2.1.6
- demolizione con ricostruzione (DR) - art. 2.1.7
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale rurale (NCR) - art. 2.1.9
- nuova costruzione di fabbricati con destinazione di attrezzatura agricola (NCP) – art. 2.1.10 e (NCA) – art. 2.1.11
- ristrutturazione urbanistica (RU) - art. 2.2.1

Nell'ambito degli interventi è da osservare il disposto di cui al comma 4 dell'art. 2.0.1.

#### 4) Parametri:

Nelle abitazioni per la residenza non rurale gli interventi del tipo RE~~2~~ TIPO B, DS e DR sono ammessi una sola volta, applicando le norme di cui al precedente art. ~~3.2.2~~ 3.3.2 relativo alle aree edificate;

Per le parti edificate utilizzate per attività produttive, gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di cui all'art. ~~3.3.1~~ 3.4.1;

Per gli interventi di nuova costruzione di abitazioni agricole, il volume massimo edificabile è determinato, per ogni azienda agricola, al lordo degli edifici esistenti ed in base agli indici specifici previsti per ogni appezzamento in ragione della classificazione degli usi agricoli ~~di cui al successivo CAPO 5°~~, mentre per le attrezzature agricole non sono previsti indici specifici.

I parametri di edificazione sul lotto sono:

<b>H : altezza delle costruzioni</b>	<b>7,50 m – salvo il caso di altezze maggiori preesistenti</b>
<b>DC: distanza della costruzione dal confine</b>	<b>5,00 m – salvo il caso di minori distanze preesistenti ovvero accordi scritti fra i confinanti, con l'intervento del Comune</b>

#### **Art. 3.6.7 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati**

Sono contemplati i seguenti casi:

##### - Edifici adibiti ad usi extra-agricoli:

valgono le norme dettate per gli edifici in aree edificate, di cui all'art. 3.3.2, con le modalità di intervento edilizio diretto;

##### - Edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento di destinazione d'uso:

la destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) - art. 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) - art. 2.1.4
- ristrutturazione edilizia (RE) - art. 2.1.5
- demolizione senza ricostruzione (DS) - art. 2.1.6

- demolizione con ricostruzione (DR) - art. 2.1.7

applicando i parametri, per le modificazioni volumetriche, dettati per le singole aree agricole E1, E2, E3, E4, ~~E5~~;

- Edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso:

possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) solamente quelli esistenti nelle aree agricole marginali (E1), a prato (E2) e boscate (E3), con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1, purché accatastati e/o autorizzati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente (art. 1.2.4), sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 2.1.2 e 2.1.3), di risanamento e restauro conservativo (art. 2.1.4);

nel caso di edifici diroccati è ammesso il recupero con la ripetizione delle forme delle forme e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferire il reimpiego di coppi; non sono ammesse manomissioni del suolo circostante fatte salve la realizzazione di strade o accessi veicolari.

il recupero degli edifici di che trattasi deve riguardare edifici con effettiva consistenza edificata ed inoltre il recupero non dovrà comportare modifica allo stato dei luoghi.

Quanto alla dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi nel territorio agricolo, si rimanda all'art. 5.1.5 seguente, ~~con specifico richiamo alla lettera e), ove si espongono le condizioni per il rilascio di concessioni nei casi in cui mancano alcune opere di urbanizzazione.~~

### **Art. 3.6.8 - Aree libere interstiziali entro il territorio urbano**

Trattasi di aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi nel territorio urbano, ed in particolare nei nuclei di antica formazione e nelle aree edificate residenziali, attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti; essi costituiranno delle aree di riserva per usi urbani nei periodi susseguenti all'arco temporale ~~(quinquennale)~~ del presente P.R.G..

In sede di attuazione del P.R.G. tali aree vengono assimilate alle aree edificate residenziali a cui possono essere accorpate.

A tali aree viene assegnata la destinazione d'uso di giardino, orto, prato, frutteto, con possibilità edificatoria limitata alle costruzioni accessorie consentite nel rispettivo contesto urbano di appartenenza. Le aree stesse, se non incluse nei NAF, possono perciò essere utilizzate per deposito di attrezzi, di legna ed altri materiali di uso agricolo, o come ricovero per animali da cortile, applicando i parametri del Codice Civile.

## **TITOLO IV - NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE D'ORDINE GEOLOGICO ED IDRAULICO**

### **Art. 4.0.1 - Norme tecniche sulle costruzioni**

Per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento alla normativa ~~dettata dal D.M. 14.1.2008 "Norme tecniche per le costruzioni"~~ vigente in materia, con particolare riferimento al D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni".

### **Art. 4.0.2 - Vincolo idrogeologico**

Il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267, i cui fini originari erano prevalentemente di tipo forestale, tesi cioè a salvaguardare innanzitutto le zone boscate, comprende

nel territorio di Occhieppo Inferiore un'area poco estesa, posta a cavallo del torrente Elvo nel suo tratto più settentrionale. Tale area risulta limitata a Nord dal confine comunale, a SW dalla provinciale per Muzzano, a SE dalla SP 338 (nel breve tratto a cavallo del ponte), mentre verso Est non vi è preciso elemento fisico.

Nelle aree soggette a tale vincolo ogni intervento di modificazione del suolo è regolamentato dalla L.R. 9.8.1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico" e dalle relative successive norme applicative (~~Deliberazione Giunta Regionale del 3.10.1989 sulla documentazione; Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31.1.1990~~).

#### **Art.- 4.0.3 Normativa sismica**

Il territorio di Occhieppo Inferiore è inserito nella zona 4 di cui alla ~~normativa sismica dell'ordinanza P.C.M. n. 3214 del 20.3.2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"~~ classificazione sismica richiamata nella DGR n. 65-7656 del 21 Maggio 2014.

#### **Art. 4.0.4. Acque demaniali**

In prossimità di acque demaniali (che sono in Occhieppo Inferiore date dai torrenti Elvo, Oremo e Romioglio, oltre che da Roggia Mascialenga o Massalenga, Roggia Molinaria di Camburzano, Roggione) dovranno essere seguiti i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.1.1904 n. 523) ~~e in particolare quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua~~. Gli interventi ricadenti nella fascia di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua demaniali devono essere compatibili con tale normativa ed accordati con autorizzazione idraulica.

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivo.

### *CAPO 1° FASCE FLUVIALI*

#### **Art. 4.1.1. - Norme di Attuazione del PAI**

Le norme di cui al titolo II delle N.d.A. del PAI sono cogenti e non derogabili. In ogni caso, in presenza di eventuali difformità dei limiti delle fasce fluviali, i limiti di cui tenere conto sono quelli definiti negli elaborati del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Le aree perimetrate come soggette ad esondazioni e dissesti morfologici a carattere torrentizio e/o interessate dalle fasce fluviali, considerati i livelli di pericolosità ed il rischio idrogeologico connesso (legato all'eventuale presenza di edifici ed infrastrutture) devono far parte integrante del Piano Comunale di Protezione Civile.

I fianchi del torrente Elvo sono interessati, ad esclusione del tratto più settentrionale, dalla delimitazione delle Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. Tali ambiti sono soggetti alla normativa di cui al titolo II delle Norme di Attuazione del PAI (Piano di assetto idrogeologico) del bacino del fiume Po, e in particolare:

Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. ~~31, lett. a), b), c)~~ della ~~L. 5 agosto 1978, n. 457~~ [3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.](#), senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nella Fascia A sono vietate:

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

Nei territori della Fascia B, oltre a quanto indicato per la fascia A, sono esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti;

- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Per quanto riguarda alla Fascia C si rimanda a quanto previsto dalla normativa relativa all'idoneità all'utilizzo urbanistico.

## *CAPO 2° NORMATIVA SULL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZO URBANISTICO*

### **Art. 4.2.1 - Carta di sintesi (elaborato G8)**

Sulla base delle indagini geologiche e degli studi idraulici, è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, secondo le indicazioni della CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 1/LAP DEL 6.5.1996 "L. R. 5 dicembre 1911 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e della NOTA TECNICA ESPLICATIVA del dicembre 1999.

Il territorio comunale di Occhieppo Inferiore è stato suddiviso nei seguenti raggruppamenti (facenti capo alle tre classi di utilizzazione), caratterizzati da differenti condizioni geomorfologiche ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica.

### **Art.4.2.2 - Classe 1 - Pericolosità geomorfologica ridotta**

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico.

Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche. In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del ~~D.M. 14.1.2008 "Norme tecniche per le costruzioni"~~ [D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni"](#), in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.

Si dovrà comunque verificare, anche in relazione al tipo di manufatto o di intervento previsto, l'esistenza di eventuali condizioni fisiche locali negative, quali: falda freatica prossima alla superficie; condizione locale dello sgrondo delle acque meteoriche; caratteristiche geotecniche dei materiali interessati dalle strutture di fondazione.

### **Art. 4.2.3 - Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata**

Si tratta di aree dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di limitati accorgimenti tecnici, sulla base di un'analisi geologica puntuale.

La classe comprende i versanti delle scarpate di terrazzo che presentano acclività da media a moderata, non interessati da fenomeni di dissesto o da condizioni di rischio, e ampi settori delle piane, in particolare a meridione del concentrico, ove è presente acquifero superficiale. Sono altresì inserite aree in adiacenza alla Classe 3.

In queste aree è necessario che il progetto di intervento sia basato su di un'indagine geologica attuata secondo le indicazioni del ~~D.M. 14.1.2008 "Norme tecniche per le costruzioni"~~ [D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni"](#), che dovrà specificatamente valutare le problematiche idrogeologiche, indicando gli accorgimenti necessari per prevenire il possibile rischio. L'indagine non è richiesta nel caso di interventi di limitata entità, in analogia a quanto indicato nella L.R. 9.8.1989 n.45 (art.11 comma 1 lettera d): recinzione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro

e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, purché comportino un volume di scavo inferiore a cinquanta metri cubi.

L'indagine geologica dovrà in particolare approfondire i seguenti aspetti

- valutazione del regime della falda freatica e delle possibili interferenze con quanto in progetto;
- definizione del reticolato locale di drenaggio e delle modificazioni indotte dagli interventi previsti.

Nel caso di attuazione di interrati la loro compatibilità con la situazione idrogeologica locale dovrà essere puntualmente verificata, con predisposizione di accorgimenti tecnici adeguati.

I modesti accorgimenti tecnici, esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al ~~D.M. 14/01/2008~~ [D.M. 17 gennaio 2018](#) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

#### **Art.4.2.4. - Classe 3A - Pericolosità geomorfologica elevata (aree non edificate o con edificazione isolata - Fasce lungo i corsi d'acqua)**

In questa classe ricadono le aree che sono soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l'urbanizzazione.

La limitazione è dovuta alla presenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- aree interessate da fenomeni di dissesto;
- pendii molto acclivi con condizioni predisponenti ad instabilità;
- aree con emergenze idriche diffuse e ristagni;
- aree soggette ad azione idrica;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nell'ambito di queste aree sono vietate le nuove edificazioni, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico. Sono inoltre consentiti interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. ~~È anche ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.) ai sensi dell'art.31 della L.R. 56/77.~~ A seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., per la realizzazione delle opere di interesse pubblico si applicano le disposizioni previste dalle D.G.R. 4-7417 del 7/4/2014 e 18-2555 del 9/12/2015 e, più precisamente: “[...] per i Comuni con PRG adeguato al PAI, in cui si fa esplicito riferimento all'art. 31 della l.r. 56/1977, per la realizzazione di un'opera non prevista, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dalla Direzione OOPP nell'ambito del procedimento di variante al PRG qualora necessaria, ovvero nell'ambito della procedura approvativa o autorizzativa dell'opera a seguito di specifica richiesta da parte del responsabile di procedimento; nel solo caso delle classi IIIb, per le quali siano già state realizzate le opere di riassetto previste dal cronoprogramma, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dall'Amministrazione comunale [...]”.

Secondo le indicazioni dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) del Bacino del fiume Po, nelle aree di frana attiva (Fa) sono esclusivamente consentiti :

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Nelle porzioni d'area ricadenti in Classe IIIA non sono consentite nuove edificazioni, ma neppure movimenti di terra e quant'altro possa produrre effetti negativi sull'assetto geomorfologico dei luoghi; eventuali movimenti terra dovranno pertanto essere supportati da idonei studi di dettaglio in grado di verificarne la reale fattibilità. Altresì, dovranno essere evitati tutti gli interventi che possano pregiudicare l'officiosità idraulica dei corsi d'acqua, siano essi naturali o artificiali.

#### **Art.4.2.5- Classe 3B - Pericolosità geomorfologica elevata (aree edificate)**

Si tratta di porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Il raggruppamento è articolato in:

CLASSE 3B1 - Settori edificati della piana in destra del torrente Elvo interessabili, secondo lo Studio di fattibilità della proposta di variante delle Fasce fluviali del PAI, da acque di esondazione del torrente Elvo in caso di piena con tempo di ritorno di 200 anni. (In queste aree l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere di sistemazione recentemente realizzate lungo il torrente Elvo con conseguente prevista trasformazione in una delle Classi 3B successive.)

Sino alla verifica della validità delle opere di sistemazione, con conseguente prevista trasformazione in una delle Classi IIIb, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc; ~~per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.~~ A seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., per la realizzazione delle opere di interesse pubblico si applicano le disposizioni previste dalle D.G.R. 4-7417 del 7/4/2014 e 18-2555 del 9/12/2015 e, più precisamente: “[...] per i Comuni con PRG adeguato al PAI, in cui si fa esplicito riferimento all'art. 31 della l.r. 56/1977, per la realizzazione di un'opera non prevista, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dalla Direzione OOPP nell'ambito del procedimento di variante al PRG qualora necessaria, ovvero nell'ambito della procedura approvativa o autorizzativa dell'opera a seguito di specifica richiesta da parte del responsabile di procedimento; nel solo caso delle classi IIIb, per le quali siano già state realizzate le opere di riassetto previste dal cronoprogramma, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dall'Amministrazione comunale [...]”.

CLASSE 3B2 - Si tratta di aree che sono assoggettabili a moderata probabilità di esondazione di bassa energia e con tirante limitato, inserite in un contesto edificato con presenza di opere di

protezione realizzate o in corso di completamento nell'ambito di interventi coordinati di adeguamento idraulico degli alvei.

Sulla base delle specifiche problematiche sono individuate tre condizioni:

- CLASSE 3B2A, che comprende le aree sui fianchi del rio Romioglio interessabili da esondazioni con bassa energia (IR 500);
- CLASSE 3B2B, dato da un settore nella piana in destra Elvo già interessato da allagamenti a seguito di difficoltà di smaltimento delle acque meteoriche.

In queste aree in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica o della valutazione dell'efficienza dei manufatti esistenti, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Tali interventi dovranno comunque essere compatibili con le norme di Polizia idraulica (ove vigenti).

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse, con il divieto di realizzare piani interrati o seminterrati, solo a seguito della realizzazione, sulla base di specifico cronoprogramma, di interventi ed opere per la mitigazione del rischio ed al relativo collaudo con verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, sempre se compatibili con le norme di Polizia idraulica (ove vigenti).

~~Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato negli artt. 29 e 31 della L. R. 56/1977.~~ A seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., per la realizzazione delle opere di interesse pubblico si applicano le disposizioni previste dalle D.G.R. 4-7417 del 7/4/2014 e 18-2555 del 9/12/2015 e, più precisamente: “[...] per i Comuni con PRG adeguato al PAI, in cui si fa esplicito riferimento all'art. 31 della l.r. 56/1977, per la realizzazione di un'opera non prevista, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dalla Direzione OOPP nell'ambito del procedimento di variante al PRG qualora necessaria, ovvero nell'ambito della procedura approvativa o autorizzativa dell'opera a seguito di specifica richiesta da parte del responsabile di procedimento; nel solo caso delle classi IIIb, per le quali siano già state realizzate le opere di riassetto previste dal cronoprogramma, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dall'Amministrazione comunale [...]”.

CLASSE 3B4 - Comprende la fascia in prossimità di tratto canalizzato, ma con sezione insufficiente, del rio Romioglio, ove sono attualmente in atto interventi di adeguamento dell'alveo. E' in oltre compreso un edificio isolato nella piana in sinistra del torrente Elvo che ricade, secondo lo studio di fattibilità di proposta di variante delle Fasce fluviali, nella Fascia B.

In assenza di opere di mitigazione del rischio sono consentiti gli interventi ammessi dalle Norme di Attuazione del PAI per le aree EeA:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

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

### CAPO 3° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

#### Art. 4.3.1 - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.2, le nuove recinzioni ed ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

Il P.R.G. individua le aree di valore ambientale e paesaggistico tra quelle la cui morfologia ed il cui aspetto, indipendentemente da eventuali situazioni di degrado, costituiscono una componente significativa del paesaggio, non già ricadenti in altre categorie protette da vincoli o salvaguardie.

##### Destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate nella classificazione del fascicolo ~~V1/~~ATI- "schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per ambiti di aree"

##### Tipi di intervento:

I tipi di intervento per gli edifici ed i manufatti ricadenti nelle aree di valore paesaggistico, sono quelle relative all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro che così le definisce.

##### Parametri:

I parametri da applicare sono quelli relativi all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro di aree di valore paesaggistico.

##### Disposizioni particolari:

Non sono consentite alterazioni consistenti della morfologia e dell'altimetria del suolo.

In caso di formazione di rilevati, terrazzamenti, sbancamenti, ecc. e per gli interventi sugli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, è richiesto il parere della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

~~Le recinzioni esistenti dovranno essere adeguate alle norme del precedente art. 2.3.5 entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente P.R.G.~~ Le recinzioni esistenti non conformi a quanto previsto dall'art. 2.3.6 sono assoggettabili ai soli interventi di manutenzione ordinaria; in caso di interventi più complessi o di sostituzioni andranno conformate alle disposizioni di cui all'art. 2.3.6 ed al Regolamento Edilizio. I muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Le aree in oggetto potranno essere computate ai fini del trasferimento della volumetria ai fini edificatori come indicato all'art. 3.5.0 delle presenti norme e con le modalità ivi precisate.

### **Art. 4.3.2 - Norme generali per la tutela dell'ambiente**

In aggiunta a quanto stabilito dalle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, della difesa dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

- a) Coltivare cave in aree non specificatamente a ciò destinate;
- b) Abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità;
- c) Asportare rocce o fossili, salvo che per motivi di carattere scientifico autorizzati;
- d) Costruire nuove strade veicolari al di fuori di quelle previste dal piano e di quelle relative all'attuazione di interventi soggetti a S.U.E.; i lavori necessari per la difesa idraulica e idrogeologica sono eseguiti direttamente o autorizzati espressamente dall'Amministrazione Comunale;
- e) Provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- f) Creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- g) Costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti;
- h) Restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
- i) Eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;
- l) Formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di Legge;
- m) Impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque piovane.

Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico.

L'uso di essenze esotiche è consentito con funzione ornamentale esclusivamente nei parchi attrezzati, nei giardini pubblici e privati e nel verde di arredo delle strutture pubbliche.

Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami, ecc; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

L'Amministrazione Comunale può richiedere in ogni momento l'eliminazione o il rifacimento di strutture, manufatti ed opere considerate di danno al decoro ambientale e del paesaggio.

### **Art. 4.3.4 - Aree per Servizi Pubblici**

Hanno destinazione prevalentemente a verde pubblico, compreso quanto inserito nella cosiddetta "Spina Verde" sui fianchi del torrente Elvo, oppure a parcheggio per servizio di insediamenti residenziali. Interessano diversi settori del territorio comunale, raggruppabili in tre principali ambiti:

- Settore Nord-Ovest, al limite coi territori di Biella ed Occhieppo Superiore. Si tratta di ampia superficie pianeggiante in sinistra del rio Romioglio, in parte compresa nella Classe 3A e quindi nella Classe 2. Ha destinazione ad area verde;

- Piana centrale, nei pressi della località San Clemente, in ambito di edificazione prevalentemente recente. Le aree sono inserite nella pianura principale a meridione del concentrico ed in sinistra del torrente Elvo. Sono tutte comprese nella Classe 2 ed in parte ricadono nella fascia C delle Fasce fluviali.
- Fianchi del torrente Elvo, in prossimità di edificato. Sono superfici con destinazione prevalente ad area verde finalizzati alla valorizzazione della "Spina Verde" sui fianchi del torrente Elvo. Interessano pertanto ampiamente aree assoggettate alle Fasce fluviali, con normativa geologica di piano compresa prevalentemente in classe 3A oppure 3B2.

A livello generale si può solo sottolineare che gli interventi in tali aree dovranno essere compatibili con la normativa geologica di Piano e con quella delle Fasce fluviali, ove presenti.

A riguardo ricordiamo che:

- Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
- In Fascia A sono in particolare consentiti:
  - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica,
  - le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- In Fascia B è consentita:
  - la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente.

#### **Art. 4.3.4 bis – Fasce a “Rambla verde”**

L'indicazione “Rambla verde” sulle Tavole di Piano riguarda alcune fasce, situate in prevalenza nella porzione centro-meridionale del territorio comunale e classificate dal P.R.G.C. come vincoli. Tali aree sono accomunate dalla presenza o dalla previsione di realizzazione di canali scolmatori interrati o a cielo libero, con diverse modalità a seconda della loro collocazione. In considerazione del fatto che l'intero sistema delle fasce di “Rambla verde” convoglia verso il Torrente Elvo e, di conseguenza, verso la “Spina Verde”, la realizzazione di tali canali si può combinare, in relazione alle caratteristiche specifiche di ciascuna zona, con la definizione di percorsi pedonali o ciclabili, con la piantumazione di specie erbose ed alberature, con il posizionamento di elementi di arredo urbano che ne agevolino la fruizione da parte dell'utenza.

Tali fasce si configurano dunque, non solo come parti del reticolo di acque diffuso sul territorio, ma anche come elementi qualificanti della rete ecologica e fruitiva a livello comunale.

La scheda n°16, riportata all'Allegato A, è indicativa delle possibili modalità di realizzazione della fascia “Rambla verde”.

## CAPO 4° - VINCOLI LEGALI

### Art. 4.4.1- Richiamo alle leggi vigenti

Vengono denominati "vincoli legali" quelli derivanti da specifiche disposizioni di legge vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica di quanto qui previsto senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G..

### Art. 4.4.2 - Zone di rispetto cimiteriale

Si richiamano i disposti dell'Art. 27, ~~comma 5~~ della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii.: non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ~~senza aumento di volume delle costruzioni esistenti~~, nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda; oltre alla realizzazione di infrastrutture, parcheggi pubblici o di uso pubblico, di parchi e giardini pubblici, anche attrezzati, ~~e di colture arboree industriali~~ e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.

Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica), ~~per soli soggetti di cui alla lettera a) dell'Art. 9 della Legge n° 10/77~~ in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

### Art. 4.4.3 - Fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali

Secondo le norme dettate dal precedente art. 3.1.4, gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

Gli unici ampliamenti ammessi, non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, debbono interessare edifici rurali esclusivamente per la parte residenziale, purché avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Sono ammessi altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline) ad una distanza fra i medesimi non inferiore a 250 m e da ogni area residenziale almeno 150 m; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno 2,00 m.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il precedente art. 2.3.6, con la precisazione che lungo le strade statali o provinciali occorre ~~presentare al Comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi~~, ottenere il nulla osta dell'Ente proprietario della strada. Ogni altra prescrizione e caso sono demandati al Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16/12/1992 n.495 e ss.mm.ii.)

### Art. 4.4.4 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.

In applicazione ~~del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968~~ della normativa nazionale e regionale vigente in materia, le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate ~~dall'ENEL~~ dall'Ente gestore nel nulla osta che l'interessato dovrà ~~richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione~~ ottenere ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

### Art. 4.4.5- Fascia di rispetto dei gasdotti

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore nel nulla osta che l'interessato dovrà

~~richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione~~ ottenere ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

#### **Art. 4.4.6.- Zone di rispetto per le risorse idriche ed i depuratori**

~~Si richiamano le norme di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, così come modificato dal D.Lgs. n.152, bart. 21, dell'11.05.99, sull'attuazione della direttiva CEE n 80/788 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 aprile 1987, n. 183. In particolare all'art. 6 del citato Decreto si precisa che " le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa", previa autorizzazione dell'autorità competente nazionali e regionali vigenti in materia di zone di rispetto per le risorse idriche, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.~~

Per quanto concerne le fasce di rispetto degli impianti di depurazione esistenti si fa riferimento a quanto riportato nelle diverse tavole di progetto; ove siano ravvisabili effetti di molestia ai centri abitati ~~dovrà essere realizzata una idonea barriera di alberi, secondo le indicazioni contenute all'art.1-2 dei criteri metodologici e norme tecniche generali, di cui all'art.2; lettere b), d) ed e) della Legge 10 maggio 1976 n.319 - pubblicato sul Supplemento della G.U. n.48 del 21.02.77.~~ dovranno essere messi in atto gli accorgimenti tecnici ed ambientali previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

### **TITOLO V - ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **Art. 5.0.1 - Generalità**

Per i Comuni ~~obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione e per quelli~~ che volontariamente intendono farne uso, il P.R.G. si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione che coordinano gli interventi strutturali ed infrastrutturali pubblici e privati; definendo, anche in relazione alle leggi vigenti nazionali e regionali, quali interventi sono ammessi in forma diretta (mediante concessione singola) e quali interventi sono da comprendere in strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è condizione necessaria per l' intervento.

~~Nel caso dei Comuni che hanno adottato, prima della adozione del presente P.R.G., il 1° Programma Pluriennale di Attuazione si osservano, per gli interventi in esso inclusi, le norme dello strumento urbanistico generale su cui il 1° P.P.A. è fondato.~~

~~Successivamente all'attuazione di tali interventi, l'area di pertinenza viene sottoposta alla normativa instaurata dal presente P.R.G. riferita all'esistente nei vari usi del suolo.~~

#### **CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **Art. 5.1.1 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)**

Definisce l'operabilità nel tempo e nello spazio del P.R.G.; ~~la sua natura è definita all'Art. 33 della L.R. n° 56/77; i suoi contenuti sono quelli indicati all'Art 34 ed i suoi elaborati all'Art. 35, mentre le procedure di formazione e di approvazione, i tempi e la sua efficacia sono definiti agli Art. 36 e 37 della stessa L.R. n° 56/77.~~ La sua natura, i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione e di approvazione, i tempi e la sua efficacia sono definiti dalla normativa nazionale vigente, con particolare riferimento

A titolo integrativo, in merito alle modalità di formazione, si adotteranno le seguenti procedure:

- comunicazione alla popolazione (a mezzo degli strumenti ritenuti più adatti) dell'avvio delle operazioni di formazione del P.P.A., evidenziando, se del caso, gli obiettivi del programma e

gli indirizzi in ordine alle scelte territoriali ma comunque indicando la durata dell'arco temporale di validità del P.P.A., il termine di presentazione delle richieste preliminari di inclusione nel programma, le documentazioni minime indispensabili da allegarvi;

- consultazioni generalizzate e specifiche con gli interessati circa le conclusioni e le scelte del programma; sottoscrizione delle dichiarazioni di intenti a conferma delle richieste preliminari; comunicazione delle scelte.

Le richieste di conclusione di intervento nel P.P.A hanno la sola finalità di rendere note alla pubblica amministrazione le volontà e gli intenti degli operatori; non costituisce quindi titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel P.P.A.

#### **Art. 5.1.2- Strumenti urbanistici esecutivi**

Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano nelle porzioni del territorio indicate nelle planimetrie di Piano e del Programma Pluriennale di Attuazione; essi richiedono una progettazione di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto diretto e possono essere di iniziativa pubblica o privata. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.), con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli Artt. 38, 39, 40 della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii.;
- b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge n° 167/62 e ss.mm.ii. e secondo l'Art. 2 della Legge n° 10/77 e ss.mm.ii. e l'Art. 41 L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii.;
- c) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.), con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'Art. 43 della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii.;
- d) Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.), con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'Art. 44 della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii.;
- e) Piano di Recupero (P.R.), ai sensi e con i contenuti di cui agli Artt. 27, 28, 30 della L.457/78 e ss.mm.ii. e con le specificazioni di cui ~~agli appositi articoli~~ agli Artt.41bis e 43 della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii.;
- f) Piano delle aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), formato ai sensi dell'Art. 27 della L. n° 865/71 e ss.mm.ii. e dell'art. 42 della L.R. n°56/77 e ss.mm.ii..

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'Art. 45 della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii., nella quale la concessione gratuita di aree "SP" all'interno del Piano Esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G., ovvero la sua monetizzazione.

Nell'ambito delle aree così individuate, l'indicazione grafica riportata nelle Tavole di P.R.G. delle parti di aree "SP" (per servizi pubblici a copertura degli standard) non è prescrittiva, pertanto tali aree "SP" potranno, nel Piano Esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standard di legge. Tra i servizi pubblici a copertura degli standard all'interno dei Piani Esecutivi sono comprese anche le piste ciclabili e ciclo-pedonali, la cui effettiva possibilità di realizzazione è da valutare per singolo caso in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Si richiama inoltre la facoltà prevista all'Art. 46 della stessa legge relativa ai "Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia - esproprio ed urbanizzazione degli immobili espropriati": tali comparti sono individuabili in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e di formazione del P.P.A.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico sono individuate nelle planimetrie del P.R.G. ovvero in sede di formazione dei P.P.A.

### Art. 5.1.3 - Intervento edilizio diretto

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, con le ~~seguenti~~ modalità ed i titoli abilitativi previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, con particolare riferimento al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

- ~~senza autorizzazione ne permesso di costruire per gli interventi di ordinaria manutenzione;~~
- ~~con autorizzazione nei casi elencati all'Art. 56 della L.R. n° 56/77;~~
- ~~con autorizzazione nei casi elencati all'Art. 48 della L. n° 457/78 e nella L. n° 94/82;~~
- ~~con permesso di costruire in tutti gli altri casi, ai sensi degli Artt. 1 e 4 della L. n° 10/77; tale concessione è onerosa (cioè gravata di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione), ai sensi dell'Art. 3 della stessa Legge, salvo la esecuzione parziale o totale per:~~
  - ~~la concessione convenzionata, di cui all'Art. 7 della L. n° 10/77;~~
  - ~~permesso gratuito, per i casi elencati all'Art. 9 della L. n° 10/77.~~

### Art. 5.1.4- Modalità di intervento

La precisazione delle modalità di intervento ammesse (~~autorizzazione, concessione, titoli abilitativi~~, strumento urbanistico esecutivo) è già stata fornita nel corpo dei TITOLI II e III delle presenti norme, per ciascun tipo di intervento.

Si sottolinea quanto espresso all'ultimo comma del precedente art. 5.1.2, secondo il quale in sede di formazione del Programma di Attuazione possono essere individuati ulteriori ambiti in cui l'attuazione delle previsioni di piano sono da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi.

### Art. 5.1.5 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'Art. 51 della L.R. n° 56/77 e ss.mm.ii..

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici e/o alle aree di loro pertinenza, spazi di sosta e parcheggi;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modeste dimensioni, ed in cui non vi sia la possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla sub-irrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme ~~di cui alla Legge n° 319 del 10/5/1976~~ vigenti in materia;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

## TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

### ~~Art. 6. Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni~~

~~Autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria P.R.G.~~

~~Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da PEC (strumenti urbanistici esecutivi) approvati sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I PEC così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo le volumetrie presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico.~~

~~Essi sono localizzabili sulla cartografia di Progetto (Elaborato V1/PR.3) con riferimento a:~~

- ~~a) Area 18/98, Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa località via per Muzzano destinazione commerciale Approvato con DCC n.ri 6-114 in data 1998;~~
- ~~b) Area 95/02, Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa località via Matteotti destinazione residenziale Approvato con DCC n. 3 in data 5.03.2003;~~
- ~~e) Area 45/03, Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa località via per Muzzano destinazione commerciale Approvato con DCC n. 2 in data 5.03.2003;~~
- ~~d) Area 51/03, Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa località via Camburzano angolo via per Muzzano destinazione commerciale; Approvato con DCC n.3 in data 1.06.2000;~~
- ~~e) Area 73/03, Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa località via del fuoco destinazione residenziale, Approvato con DCC n. 5 in data 5.03.2003;~~
- ~~f) Area 12/04, Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa località zona Romoglio/via Fornace destinazione residenziale, Approvato con DCC n. 17 in data 26.05.2004;~~
- ~~g) Area 2/05, Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa località via S.Clemente strada di PRGC destinazione residenziale, Approvato con DCC n. 42 in data 21.09.2005;~~

~~Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del P.R.G., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni ed autorizzazioni rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.~~

~~Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 85 L.U.R. 56/77, con le specificazioni dell'art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si intendono "aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali" le seguenti: AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6, AC7, AC8, AC9, AC11, AC12, AC13, AC14, AC15, AC16, AC17, AC18, AC19, AC20, AC21, AC22, AC23, AC24, AC25, AC26, AC27.~~

~~Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'art. 85, L.U.R. 56/77.~~

NOTE:

- le parti evidenziate in rosso sono oggetto delle correzioni di errori materiali e delle modifiche introdotte dalla variante parziale n° 2 al P.R.G.
- le parti evidenziate in azzurro sono oggetto delle modifiche introdotte dalla variante parziale n°3 al P.R.G.

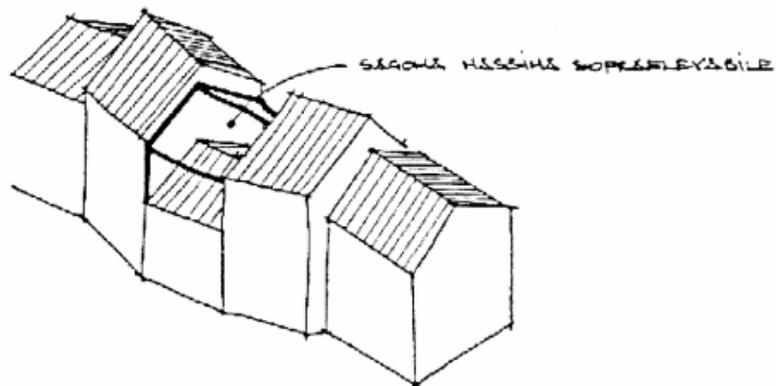
## **ALLEGATO A**

*Appendice grafici illustrativi di alcuni aspetti delle  
Norme di Attuazione (aventi valore indicativo)*

## 1. - INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA APERTA

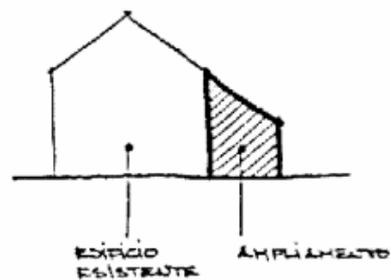
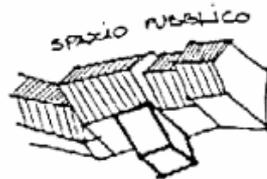


### 1.1. - 1ª SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE



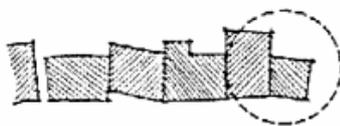
### 1.2. - 2ª SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO

- DA EFFETTUARSI UNICAMENTE SUL FRONTE OPPOSTO ALLA STRADA PUBBLICA;
- LA MASSIMA LIMITE È DETERMINATA DAL PIGNON - GABRITO DELLA COLDA DEL TETTO ESISTENTE.

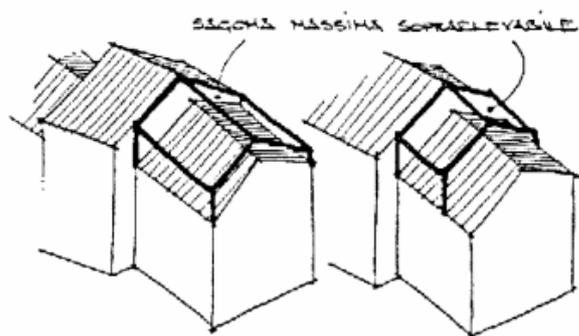


NOTE : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA COMBINAZIONE FRA LE DUE SOLUZIONI.

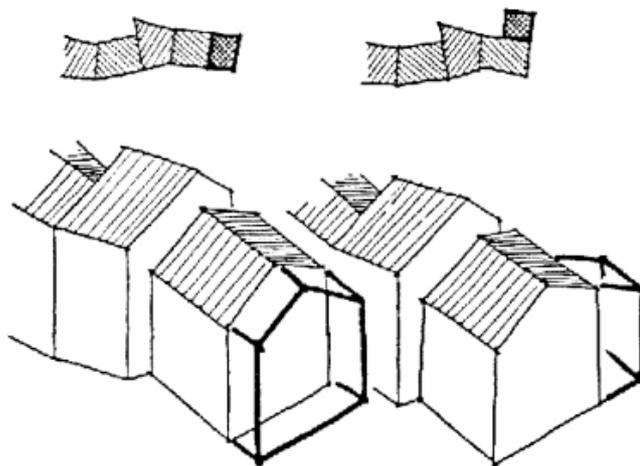
## 2. - INTERVENTO IN EDIFICIO COSTITUENTE TESTATA UNA CORTINA EDILIZIA APERTA



2.1. 1ª SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE

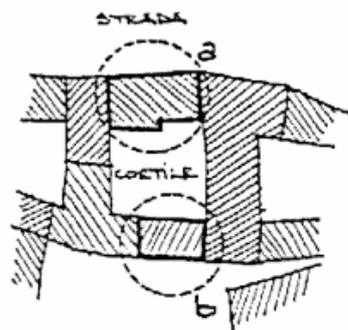


2.2. 2ª SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO

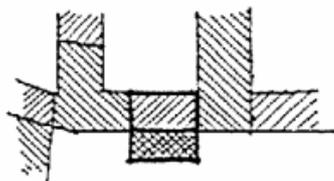


NOTA : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA COMBINAZIONE  
FRA LE DUE SOLUZIONI.

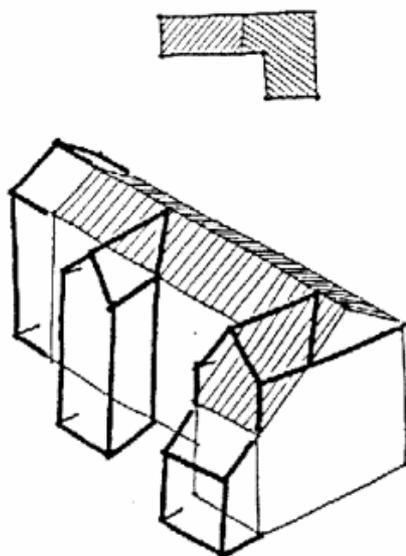
### 3. - INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN CORTINA EDILIZIA ORGANIZZATA A CORTILE



- (a) : IN QUESTO CASO È AMMESSA LA SOLA SOPRAELEVAZIONE SEMPRECHÉ SI VERIFICHINO I PRESUPPOSTI DI CUI AL PUNTO 1.1 PRECEDENTE
- (b) : È AMMESSO ANCHE L'AMPLIAMENTO TRASVERSALE PULCHÉ AVVENGA SULLA FACCIATA OPPOSTA RISPETTO A QUELLA PROSPETTANTE SUL CORTILE



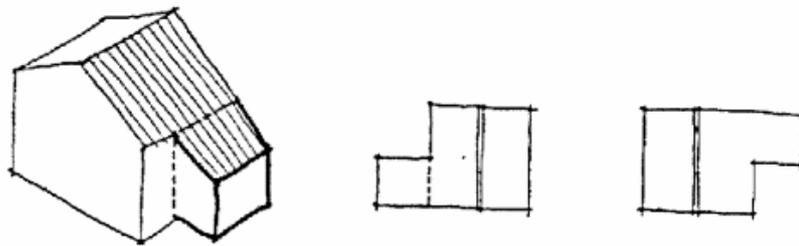
#### 4. - INTERVENTO IN EDIFICIO ISOLATO CON TIPOLOGIA EDILIZIA TRADIZIONALE



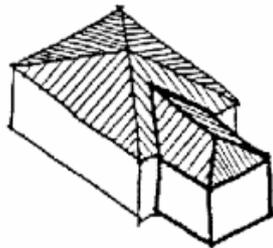
L'AMPLIAMENTO DEVE ESSERE SEMPRE ORGANICO ALLA MORFOLOGIA ORIGINARIA OVVERO ESSERE SEMPRE CONCEPTO COME PRORUNCIAMENTO DELLE LINEE CHE RIPPRESA, NELL'AMBITO DI AMPLIAMENTI TRASVERSALI, DELLA SAGOMA PERSISTENTE -

**5. - INTERVENTO IN EDIFICIO UNI-BIFAMIGLIARE  
CON TIPOLOGIA ISOLATA**

a - EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A DUE FELDE



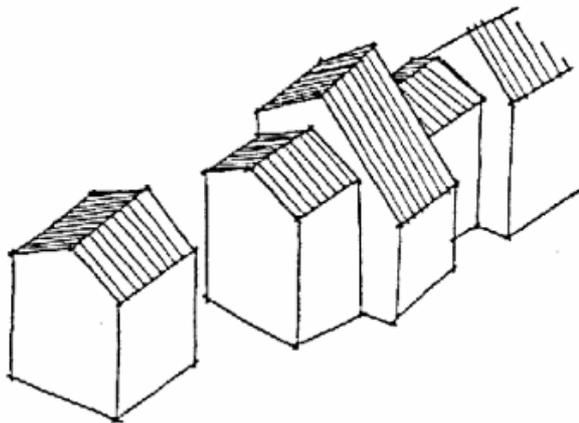
b - EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A QUATTRO O PIU' FELDE



## 6. - COPERTURE: TIPI AMMESSI

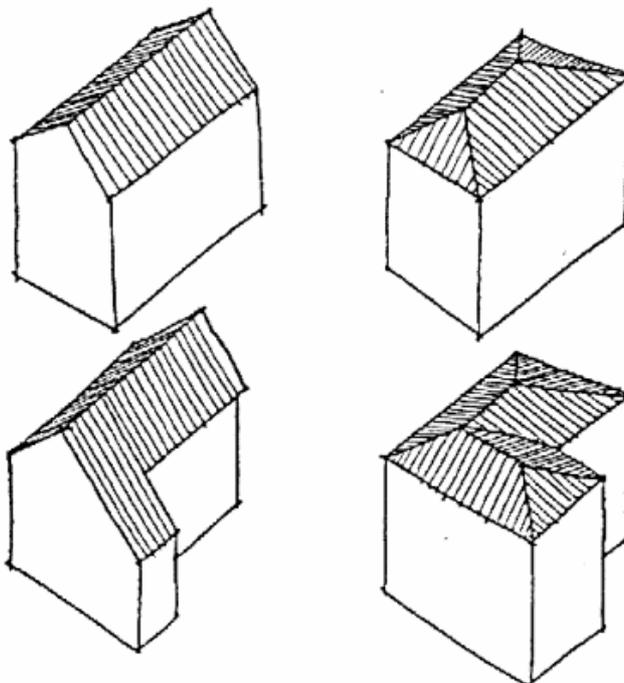
### EDIFICI FORNITI CONTINUI

SONO AMMESSE ESCLUSIVAMENTE COPERTURE A DUE PALLE, FATTO SALVO MOMENTI PIÙ COMPLESSI PERSISTENTI COMUNITARI SE DI CONFORMAZIONE TRADIZIONALE



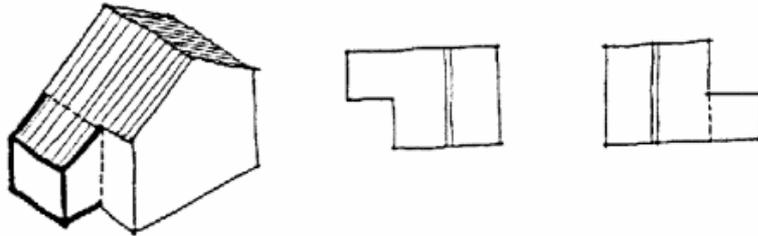
### EDIFICI ISOLATI

SONO AMMESSE COPERTURE A DUE PALLE O A PADIGLIONE

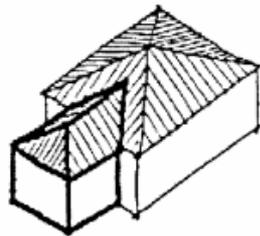


## 7. - CRITERI PER L'INSERIMENTO DI AUTORIMESSE IN UN EDIFICIO PRINCIPALE

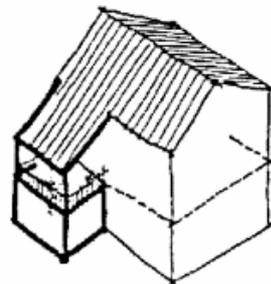
a - EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A DUE FOLDE



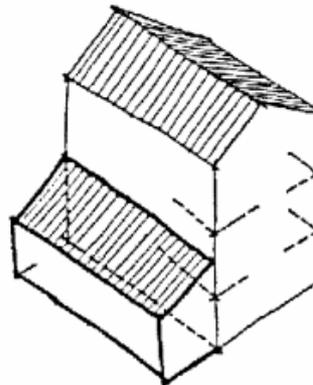
b - EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A QUATTRO O PIÙ FOLDE



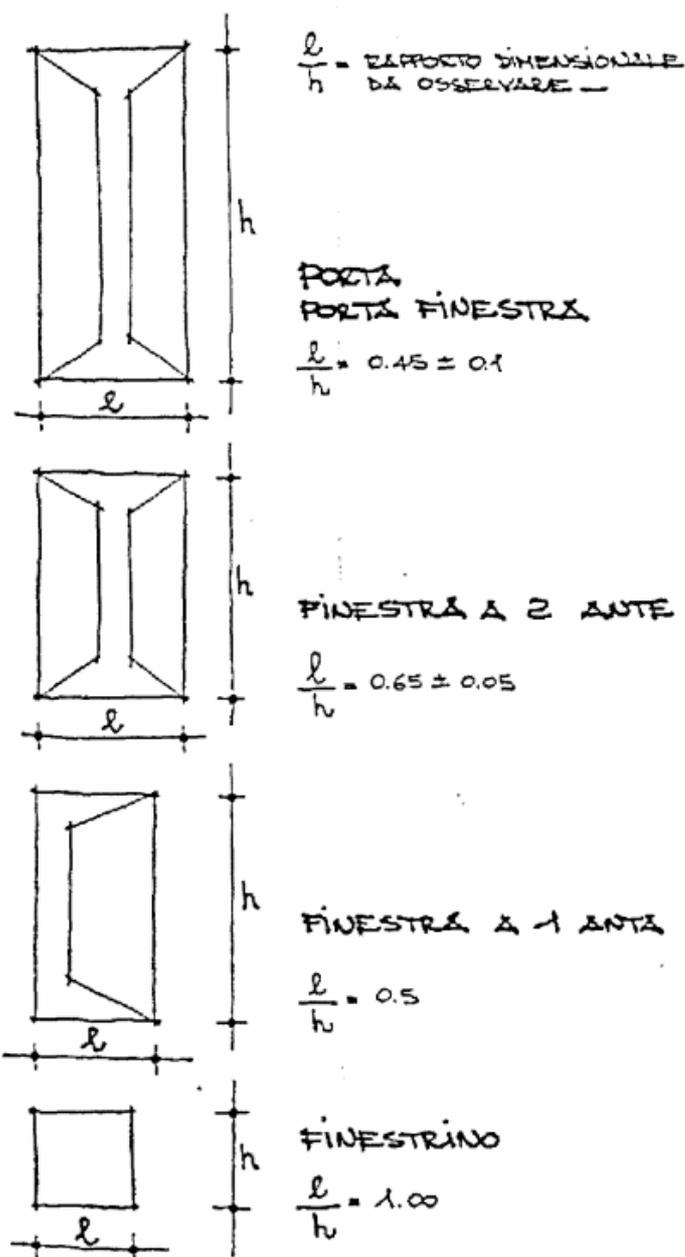
c - EDIFICIO A DUE PIANI  
CON TETTO COME B



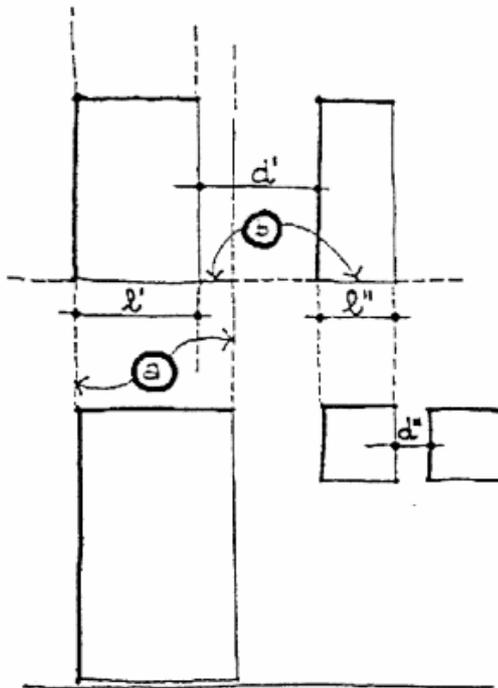
d - EDIFICIO A PIÙ DI DUE PIANI



8. - TIPOLOGIE DELLE APERTURE ESTERNE ADERENTI  
 AL TAGLIO TRADIZIONALE  
 (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)

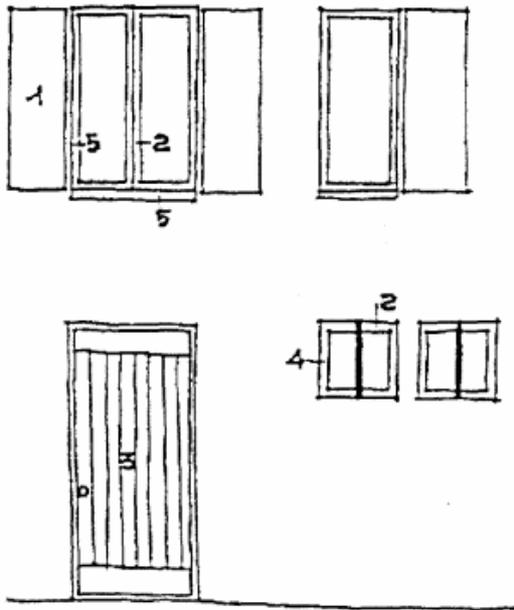


## 9. - CRITERI DI COMPOSIZIONE DELLE APERTURE (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)



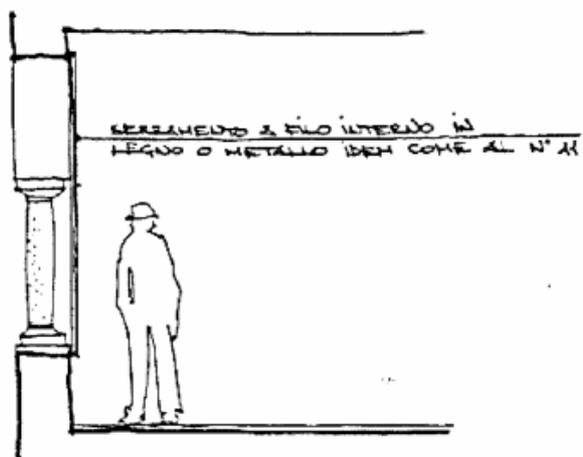
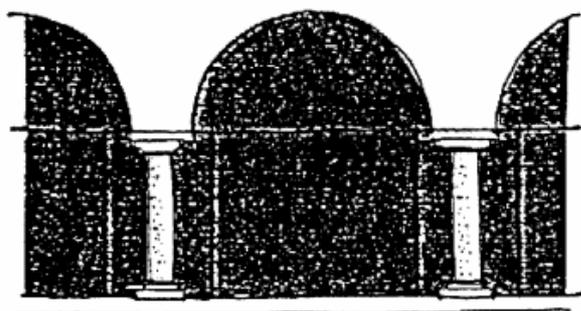
- $d'$  : SPAZIO MINIMO INTERCORRENTE PER LE APERTURE :  
MAGGIORE O UGUALE ALLA  $l$  DELLA APERTURA MAGGIORE
- $d''$  : LA NORMA DI CUI SOPRA NON SI APPLICA NEL CASO  
DEI FINESTRELLI
- (a) : ALLINEAMENTO SULLA VERTICALE DI UN LATO ALMENO
- (b) : ALLINEAMENTO SULL'ORIZZONALE DEL LATO INFERIORE

## 10. - MATERIALI DELLE APERTURE (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)

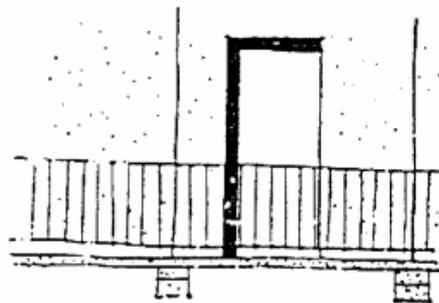
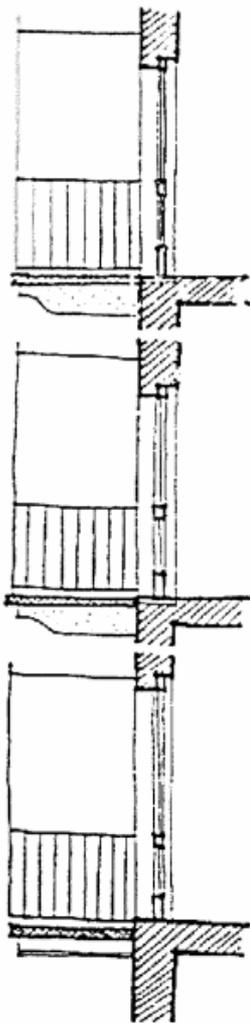


- 1 : PERSIANA & VENTOLE IN LEGNO O LAMBE & DOGHE VERTICALI IN LEGNO SCURO
- 2 : SERRAMENTI IN LEGNO O IN ALLUMINIO ANODIZZATO NERO O IN PROFILATO VERNICIATO SCURO
- 3 : PORTE D'INGRESSO ESCLUSIVAMENTE IN LEGNO ( DI DOGHE & DOGHE VERTICALI )
- 4 : FINESTRINI CON EVENTUALE GRATA DI SEMPLICE FATTORE
- 5 : LAZZETTE IN INTONACO SENZA COSTOLINI ; SPANZALI IN PIETRA O IN CEMENTO A VISTA

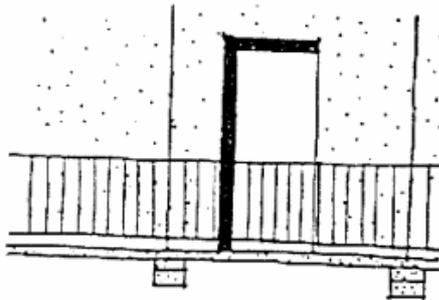
11. - CHIUSURA DI LOGGE DELLA TRADIZIONE LOCALE  
(NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)



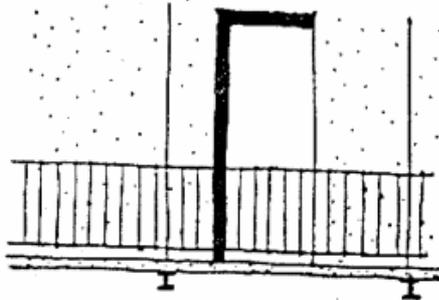
12. - BALCONI (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)



BALCONE DI TIPO TRADIZIONALE  
CON MENSOLE IN PIETRA,  
LASTRE IN PIETRA, RINGHIERA  
IN FERRO - MONTANTI  $\square 40 \times$   
 $0 \square 15 \times 5$ , CORRENTI SUPERI  
RE ED INFERIORE  $30 \times 5$  -  
(MISURE INDICATIVE)

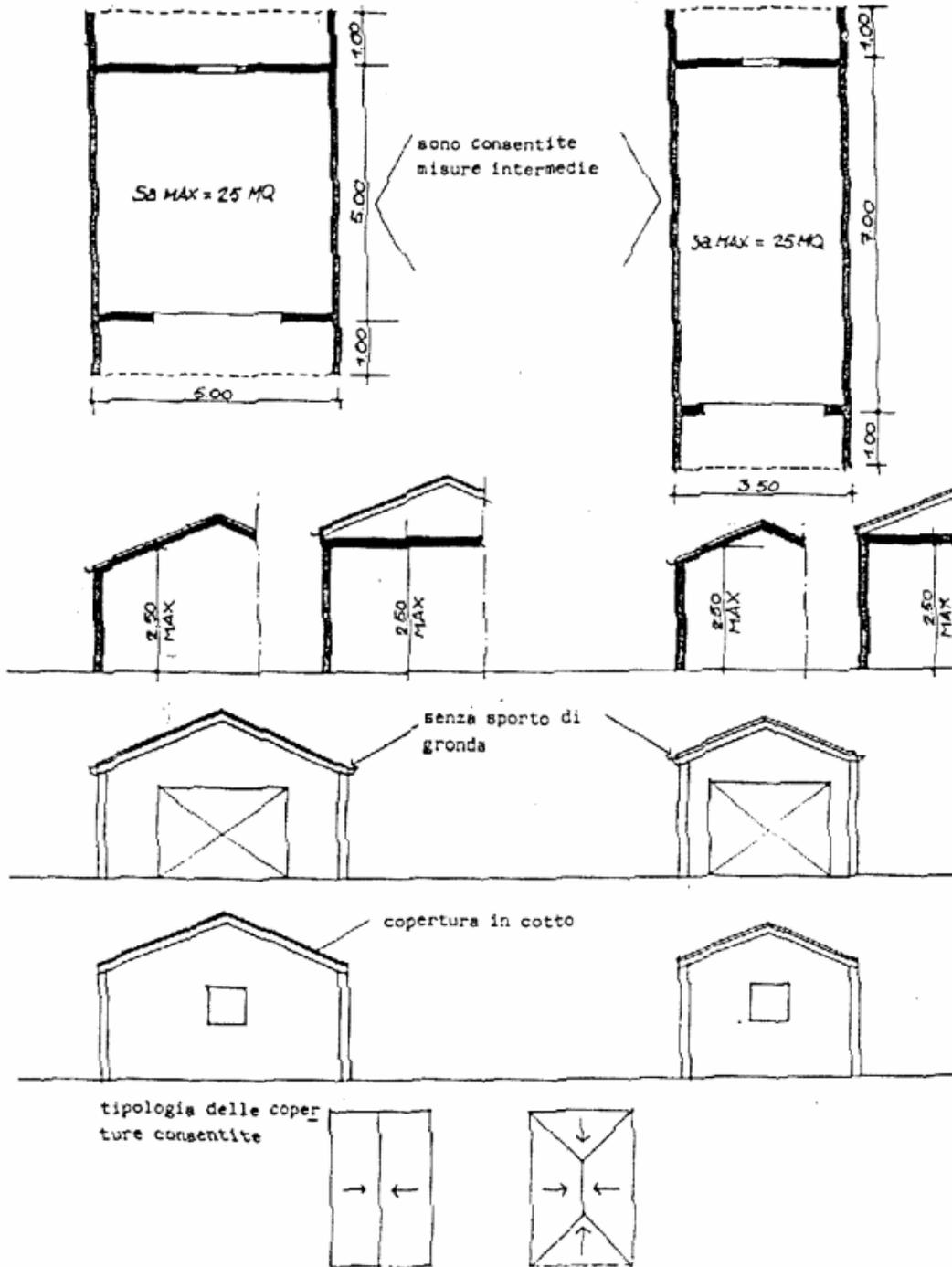


BALCONE DI TIPO ANALOGO  
CON LASTRE IN CEMENTO A  
MOTO DI PICCOLA SPESORE  
(MAX 8 CM) RINGHIERA IN  
FERRO -

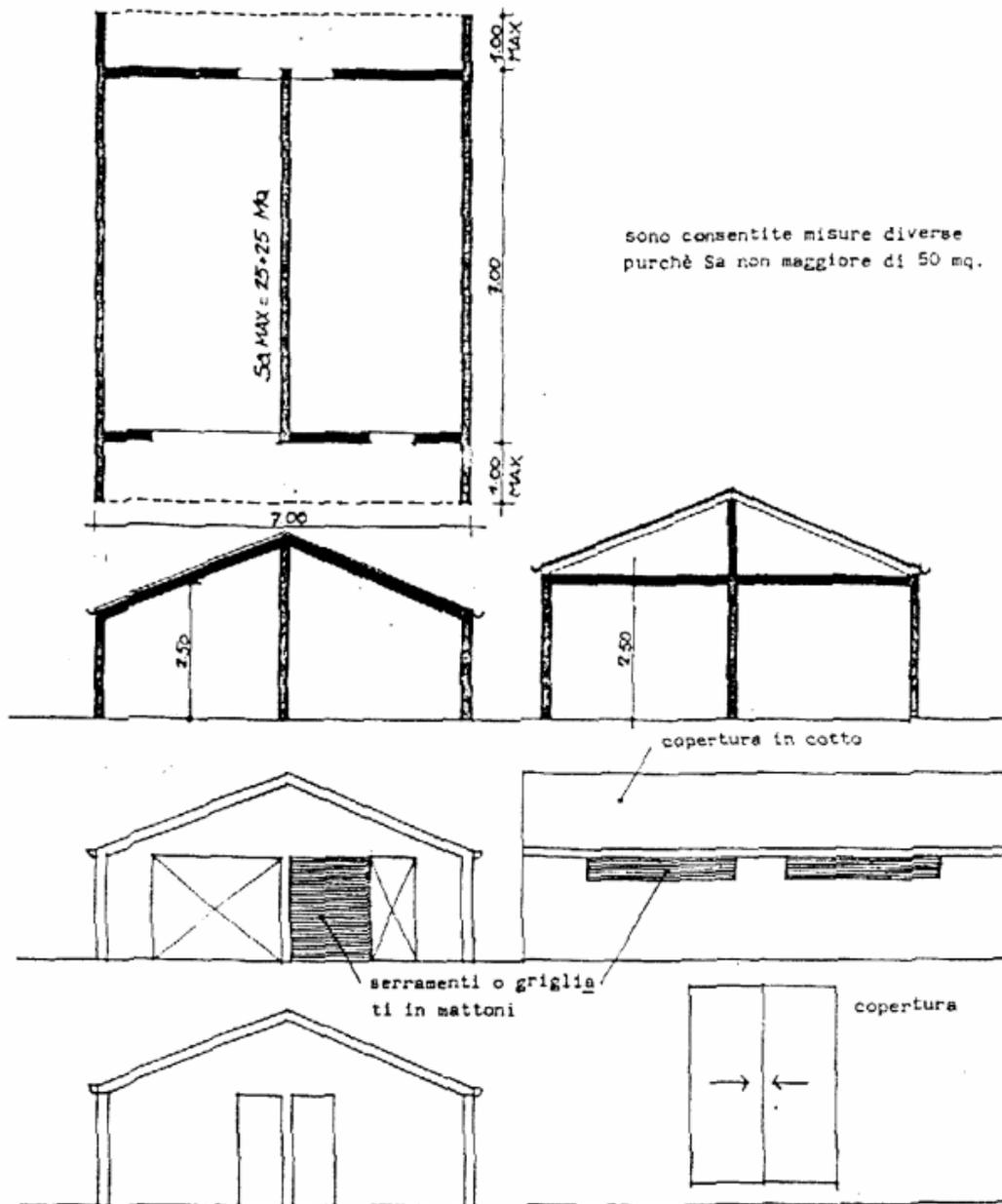


BALCONE ANALOGO CON  
LASTRE IN CEMENTO A RIVESTI  
SU MENSOLE IN ACCIAIO I,  
RINGHIERA IN FERRO

### 13. - AUTORIMESSE

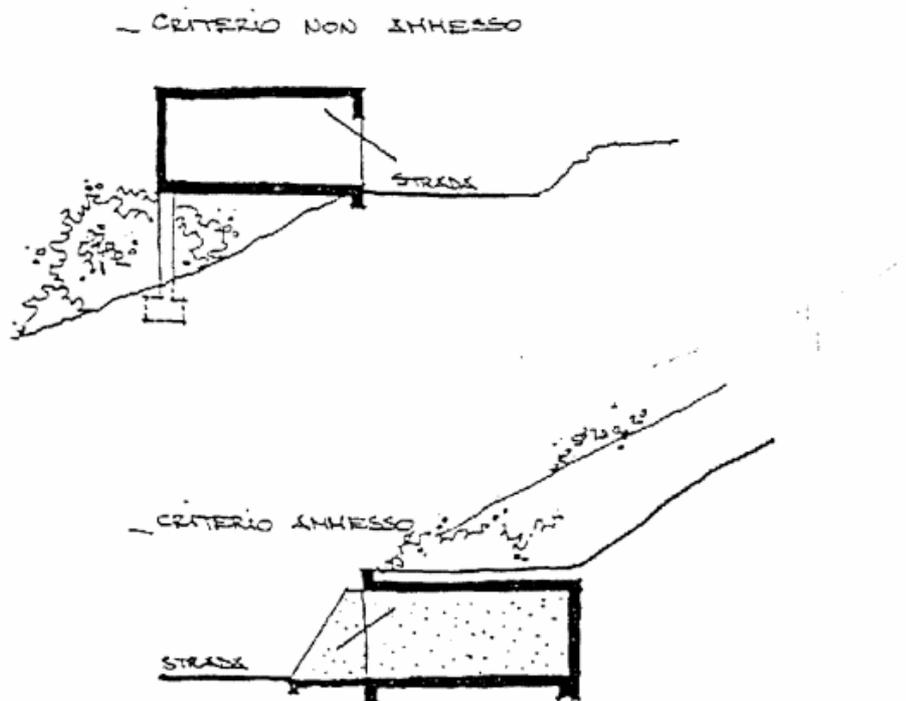


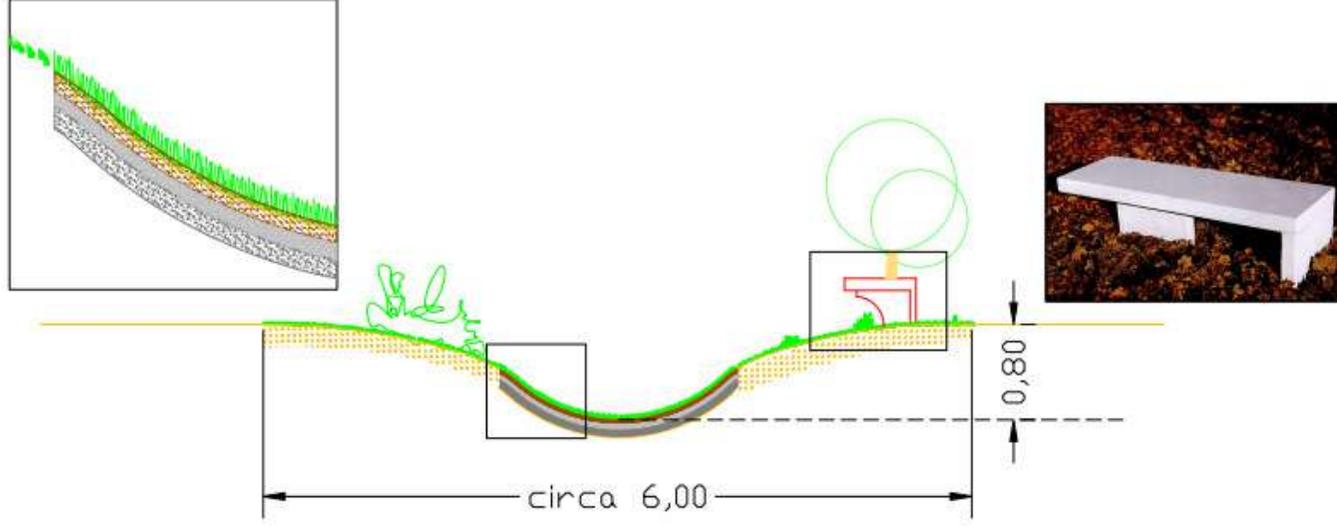
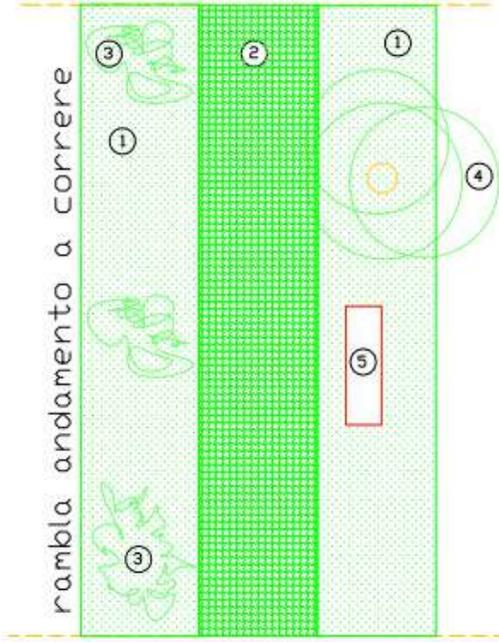
# 14. - AUTORIMESSA + DEPOSITO



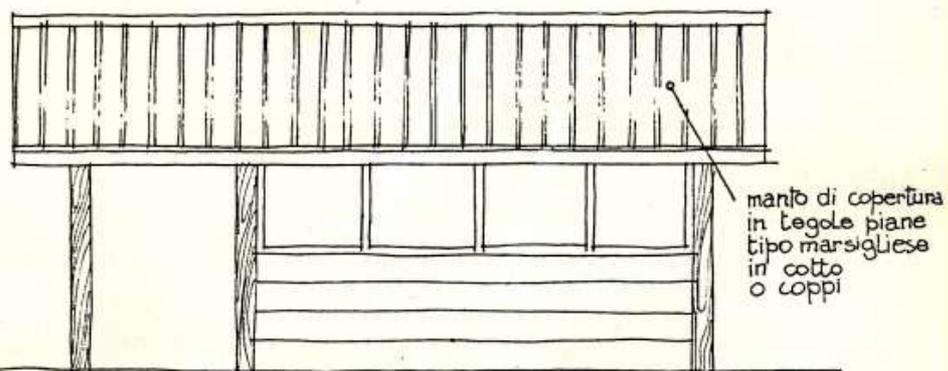
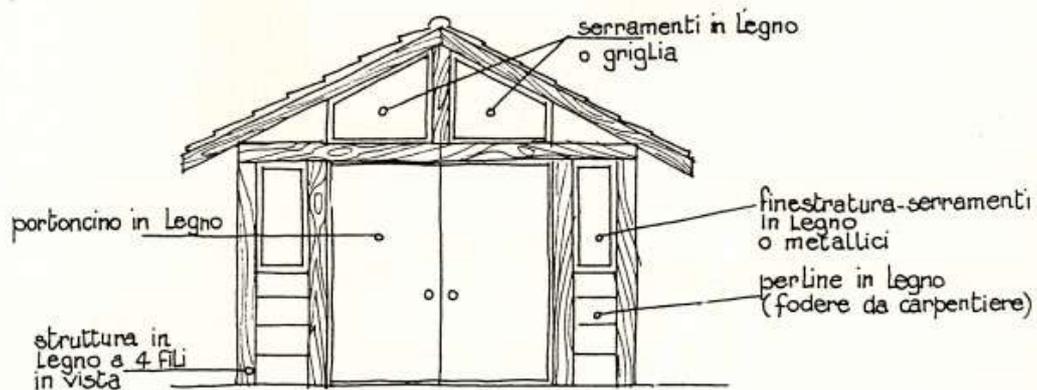
sono consentite misure diverse purchè Sa non maggiore di 50 mq.

15. - CRITERIO INSEDIATIVO PER LE AUTORIMESSE  
ISOLATE SU STRADE IN COLLINA



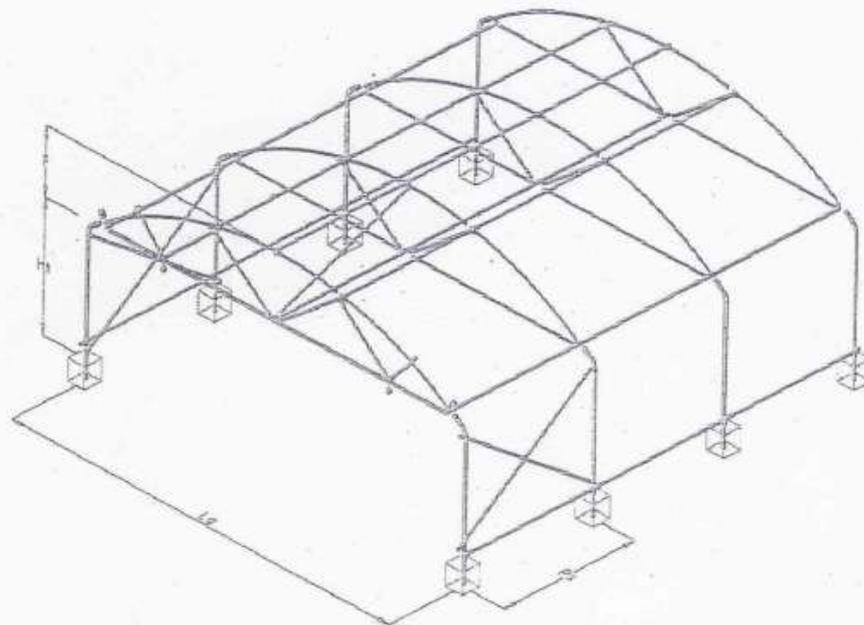
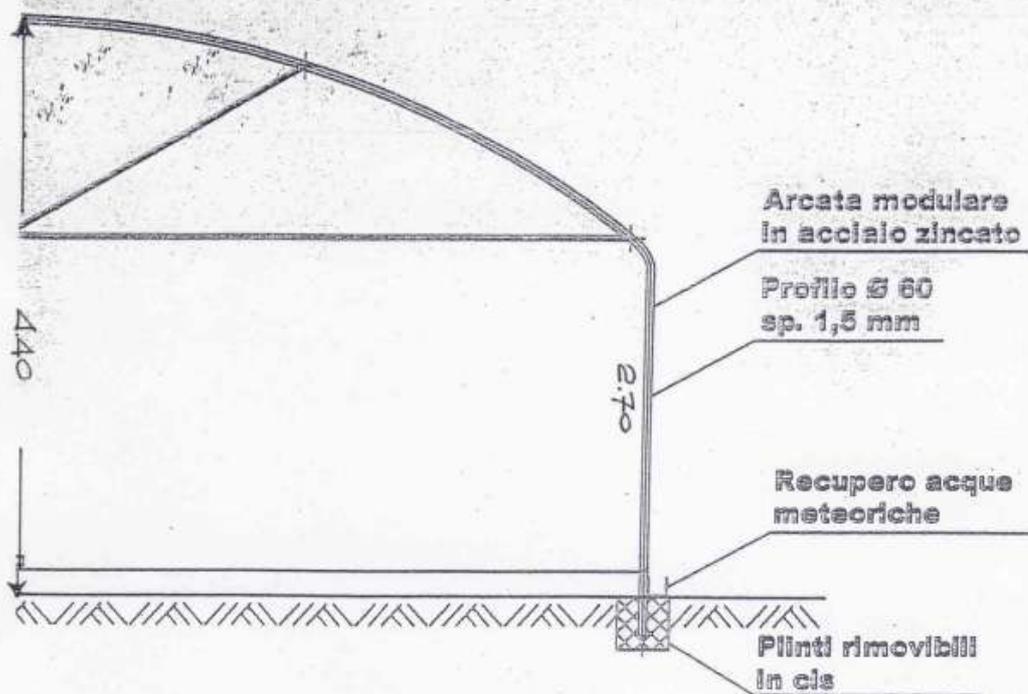


MATERIALI IMPIEGABILI E IPOTESI INTERPRETATIVA



CRITERI INSEDIATIVI

Scheda n° 16 - TER -



VISTA ASSONOMETRICA

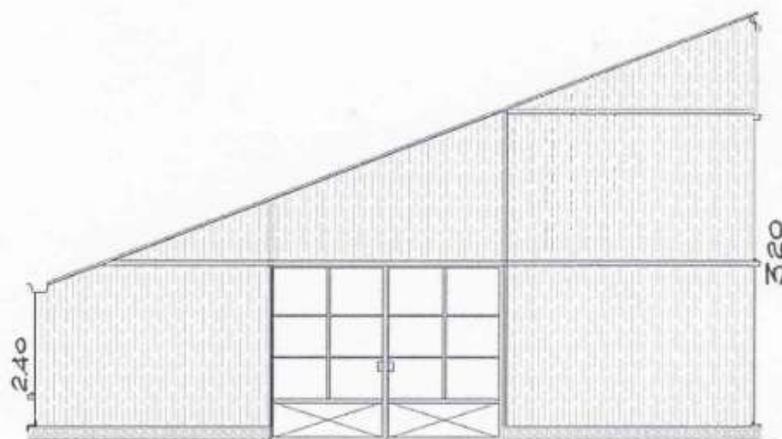
**Scheda 16 quater**  
**TIPOLOGIE**

**Serra monofalda solare passiva**

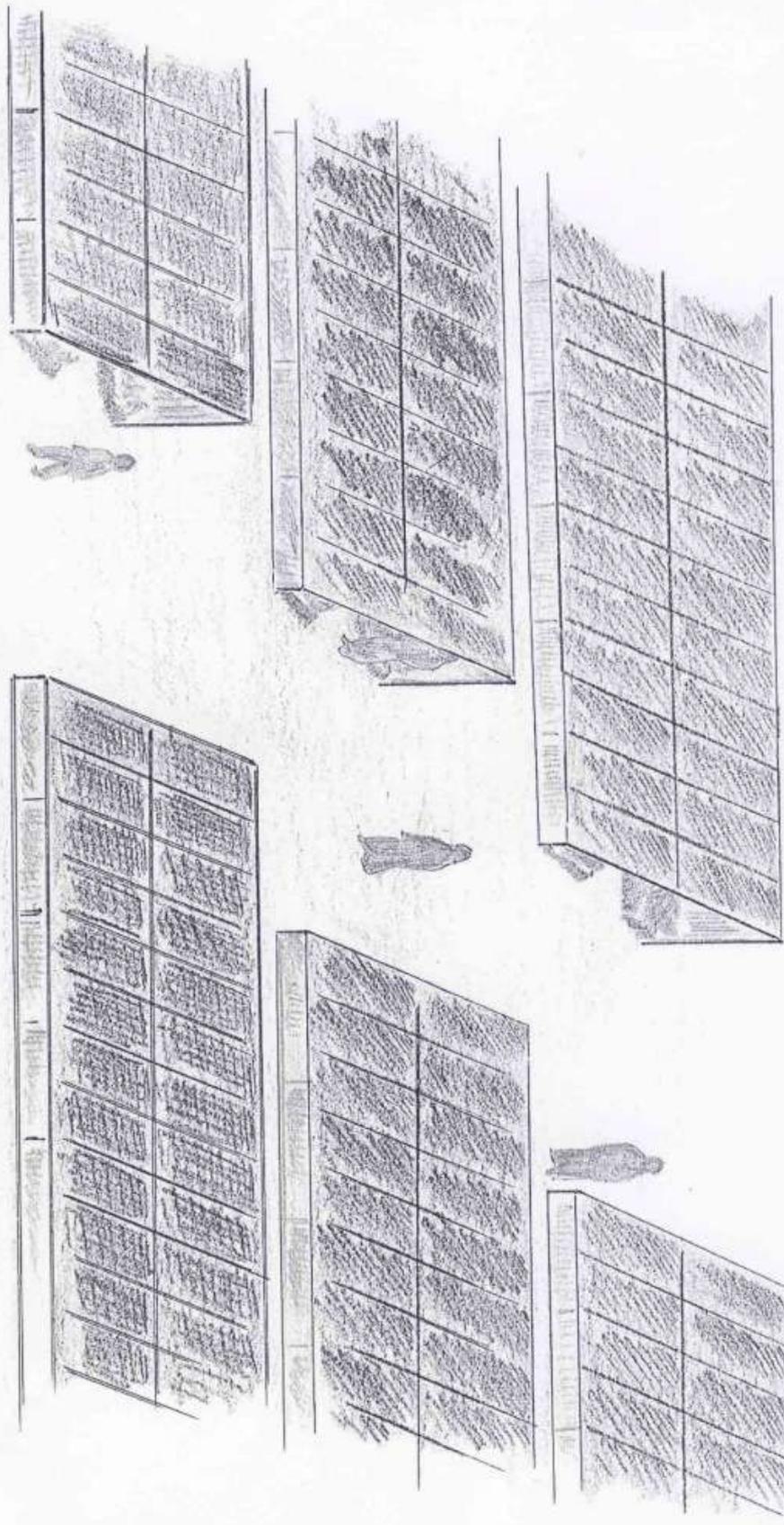
Serra monofalda

Tamponamenti testata con lastre tipo policarbonato tipo onda.

Fiancate con aperture in film plastico tipo polietilene lineare bassa densità

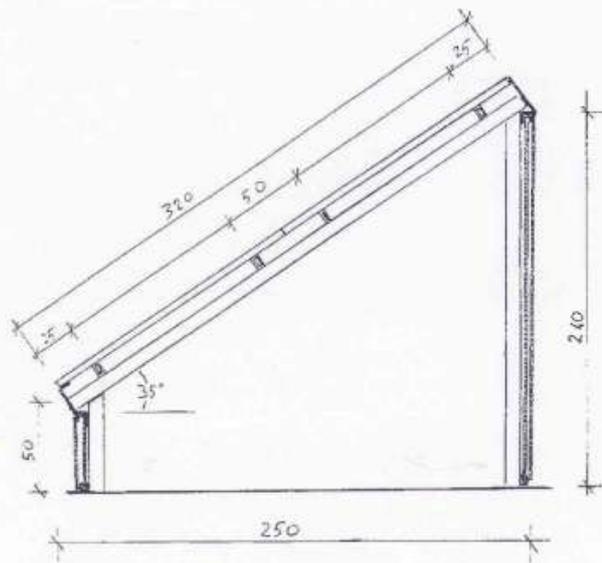


Scheda 17 foglio 2

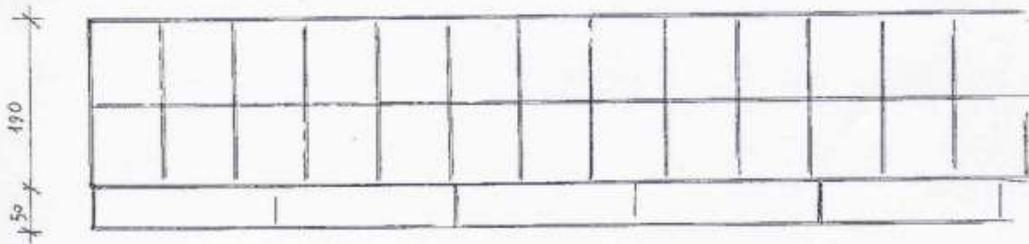


Scheda 17 foglio 3

PROSPETTO LATERALE

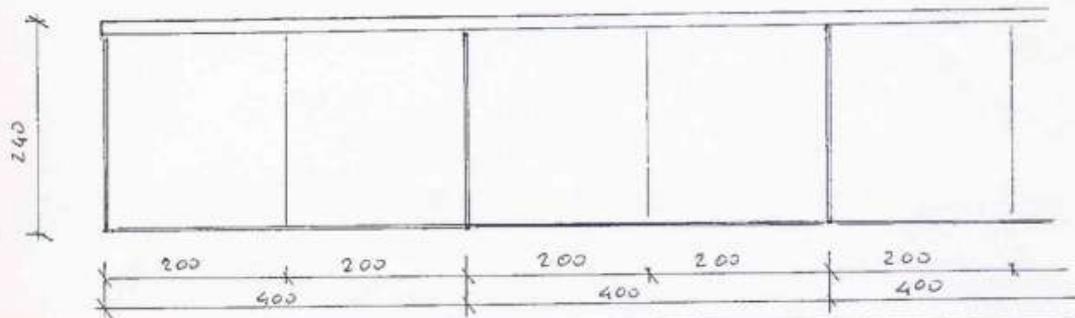


PROSPETTO SUD



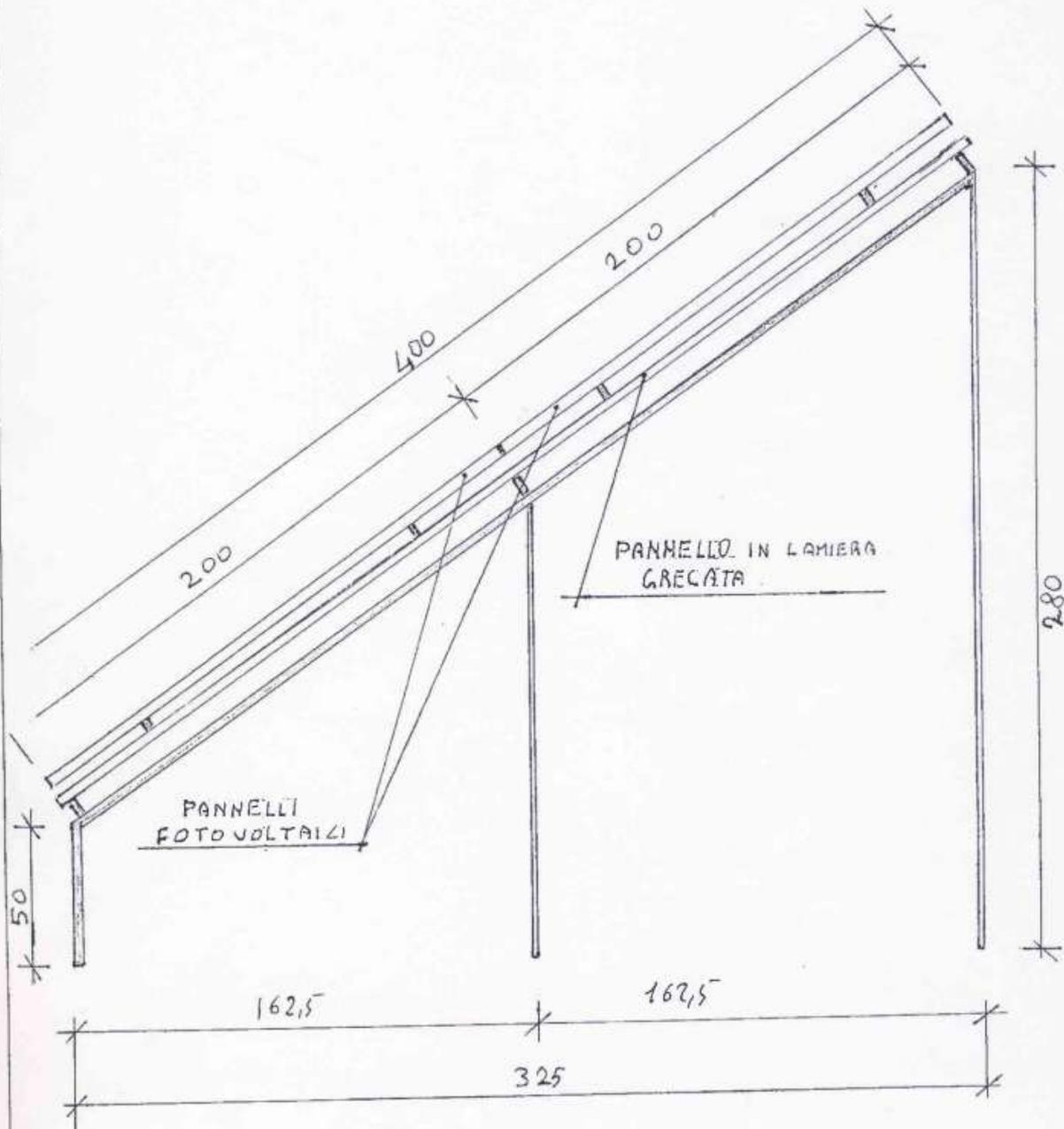
PROSPETTO NORD

SCALA 1:50



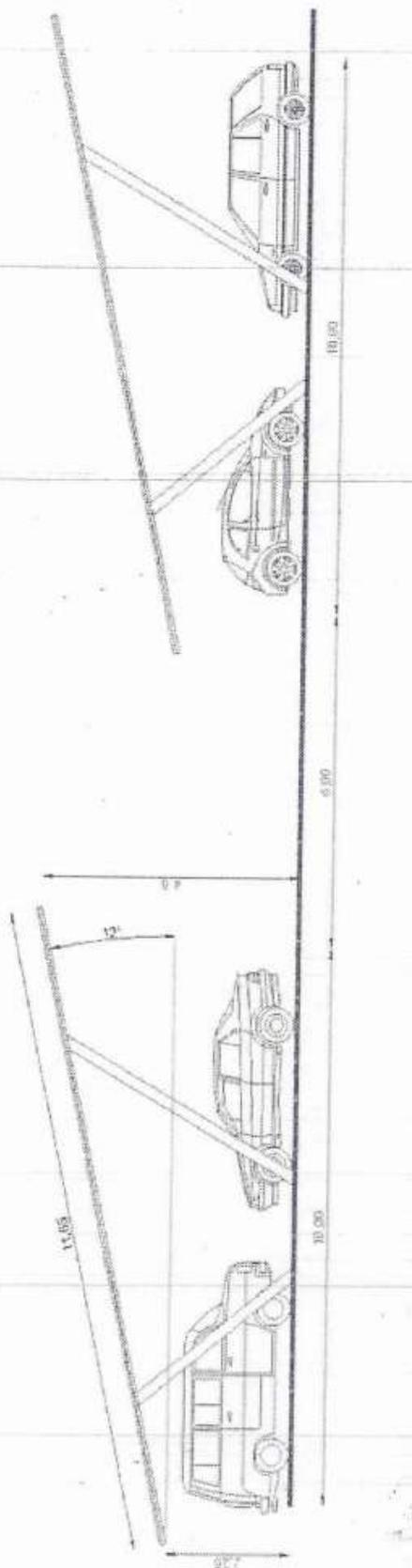
scheda 17 - Foglio 4

# VISTA LATERALE



SCALA 1:20

gli stessi pannelli fotovoltaici. La figura seguente, riporta la tipologia delle pensiline previste in progetto:



## **ALLEGATO B**

*Normativa specifica per il commercio al dettaglio –  
Norme di riferimento*

## ALLEGATO B

### NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

#### Punto 1) - NORME DI RIFERIMENTO

L'attività di commercio al dettaglio, ai sensi della L.R. 28/99, della D.C.R. 563-13414/99 (*Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114*), come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03 e della D.G.R. 24 marzo 2006, n. 59-10831 ( BUR n. 13 del 30/03/2006) è ammessa, con particolare riferimento agli artt. 23,25,26,27,28 della D.C.R. citata, sul territorio comunale secondo la seguente classificazione.

#### VICINATO

E' ammesso:

- ***nell'addensamento A1 " Addensamento storico rilevante"*** coincidente con il **Nucleo di Antica Formazione** ( art. 13 a) ;
- ***su tutto il territorio comunale***, nel rispetto delle limitazioni e delle incompatibilità indicate nei singoli azionamenti;

la tipologia di vendita consentita :

- ***l' esercizio commerciale può raggiungere una superficie max di mq. 150;***

#### MEDIE STRUTTURE-LOCALIZZAZIONI L1 - ( art. 14.4 a)

Sono ammesse :

- ***nell'ambito delle localizzazioni L1***, secondo quanto previsto dalla allegata tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo e se ubicate all'interno di aree destinazione commerciale individuate cartograficamente o attraverso la normativa dei singoli azionamenti

le tipologie di vendita consentite :

- ***negozi di vicinato l' esercizio commerciale può raggiungere una superficie max di mq. 150;***
- ***medie strutture sino a mq. 1500;***
- ***grandi strutture sino a mq. 3500 di extra alimentari***
- ***centro commerciale sino a mq. 3000***

L'insediamento di medie strutture, anche qualora avvenga per cambio di destinazione d'uso di edifici

preesistenti, deve prevedere, nell'ambito delle modalità di intervento previste in normativa per i singoli azionamenti, una valutazione degli impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici privati preesistente.

#### GRANDI STRUTTURE-LOCALIZZAZIONI L2 ( art. 14.4 b)

Sono ammesse :

- ***nell'ambito nelle localizzazioni L2***, secondo quanto previsto dalla allegata tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo e se ubicate all'interno di aree a destinazione commerciale individuate cartograficamente o attraverso la normativa dei singoli azionamenti.

le tipologie di vendita consentite :

- **negozi di vicinato l' esercizio commerciale può raggiungere una superficie max di mq. 150, solo all'interno dei Centri commerciali**
- **alimentari da 901 a 1500 mq;**
- **extra alimentari da 151 a 1500 mq;**
- **grandi strutture : a) extra alimentari da 1501 mq a 3500 mq;**  
**b) centri commerciali sino a 6000 mq;**

I progetti a corredo delle domande per grandi strutture dovranno contenere, anche qualora avvenga per cambio di destinazione d'uso di edifici preesistenti, idonee simulazioni dei prevedibili flussi generali/attratti nelle ore di punta dalla strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con la viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate da nuovi insediamenti commerciali, sia condizionata alla preventiva realizzazione potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

**Punto 2) - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI****L'offerta commerciale**

è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale e si articola in alimentare, extra-alimentare e mista.

**Sono esercizi di vicinato**

quelli aventi superficie di vendita al dettaglio pari o inferiore a mq. 150.

**Sono medie strutture di vendita**

gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra mq 251 e mq 2500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

**Sono grandi strutture di vendita**

gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq 2500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

**Sono Centri Polifunzionali**

le strutture unitarie destinate ad una pluralità di servizi diversi dall'attività di vendita al dettaglio, in cui sono insediati anche uno o più esercizi di vicinato.

### **Sono Centri Commerciali**

le strutture fisico-funzionali concepite e organizzate unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituite da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Il centro commerciale è dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Il centro commerciale è unitario rispetto: al sistema del traffico, al parcheggio, ai servizi ad uso collettivo di vario genere e dimensione, pubblici o privati. Il consumatore percepisce un'immagine unitaria dell'offerta commerciale e dei servizi connessi. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

### **CARTOGRAFIA DEL PIANO REGOLATORE**

Sull'elaborato **V1/PR3** della cartografia di piano sono stati delimitati:

#### **A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI**

- un unico addensamento nell'area urbana centrale di antica formazione.

#### **L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE**

- quattro localizzazioni, di cui:
  - un comparto unico sulla via Giovanni XXIII, separato dalla suddetta via in due sub-aree
  - un comparto unico sulla via Martiri della Libertà in direzione Mongrando;
  - un comparto unico delimitato sulla via per Camburzano e sulla via per Muzzato,

#### **L.2. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE**

- una localizzazione costituente un unico comparto suddiviso da due sub-aree lungo la Via per Muzzano verso il confine con il detto Comune;

### **Punto 2) – CRITERI AUTORIZZATIVI**

- 2.1.** Nei progetti edilizi relativi ad esercizi commerciali la superficie di vendita, misurata in metri quadri netti, deve essere specificatamente identificata e distinta nelle planimetrie da allegare agli atti autorizzativi delle altre superfici (servizi, depositi/magazzini, uffici, esposizioni, distribuzione) che concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e che devono a loro volta essere specificatamente identificate funzionalmente.

**2.2. aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità (di cui all'art.24),**

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali per nuove aperture, trasferimenti ed ampliamenti, anche nell'ambito di riutilizzazione di edifici esistenti, per superfici di vendita superiori a 1.500 mq sono subordinati a valutazione di impatto sulla viabilità dell'area e da studi di dettaglio dei nodi,

con verifica funzionale degli stessi per un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.

In particolare devono essere considerati:

- a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
  - b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo, convenzionalmente, un flusso viario, in ora di punta pari a 1,2 volte la capienza del parcheggio, sia in entrata sia in uscita;
  - c) l'organizzazione e la portata degli accessi.
- 2.3.** Ogni domanda di autorizzazione per media o grande struttura di vendita dovrà essere corredata anche di uno studio economico che comprenda:
- una valutazione sulla dinamica della concorrenza e sulla formazione dei prezzi di mercato;
  - il bilancio occupazionale;
  - i cambiamenti previsti sul servizio reso al consumatore.
- 2.4** Lo studio di impatto ambientale deve comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.
- 2.5.** *Le destinazioni d'uso commerciali* per il commercio al dettaglio ed/o all'ingrosso ( di cui all'art.24), sono in vigore del regime univocamente individuati in sede dell'adeguato strumento urbanistico generale e nel rispetto dell'articolo 8 della L.R. 8 luglio 1999, n. 56
- 2.4.** *Il soddisfacimento dello standard di parcheggio* al rilascio del permesso edilizio per la realizzazione di nuove strutture commerciali o per la ristrutturazione di quelle esistenti è nella misura maggiore fra quelle stabilite dall'art. delle presenti norme e ( dall'art 25 della D.G.R. 24 marzo 2006, n. 59-10831)
- 2.5.** *la contestualità delle autorizzazioni commerciali* ( artt.27-28-29), deve avvenire nel regime dell'approvazione del PRGC

### **Punto 3) - NORME PARTICOLARI SUGLI STANDARD**

#### **A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI**

E' ammessa la monetizzazione sia per la attività esistenti, nel caso di aumento della superficie di vendita, che per l'insediamento di nuove attività.

#### **L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE**

E' ammessa la monetizzazione (nel rispetto di quanto previsto dall'art. 50 punto d comma 3<sup>a</sup> delle N.di A.), nei seguenti casi:

- Per attività esistenti fino al raggiungimento della superficie di vendita di 400 mq; per la parte eccedente 400 mq lo standard da reperire, relativamente alla quota minima per parcheggio e nella misura del 50%, è la differenza tra quello complessivo e quello dovuto fino a 400 mq; la quota residua può essere monetizzata.
- Per l'insediamento di nuove attività fino ad una superficie massima di vendita pari a 400 mq.; per superfici maggiori deve essere reperito lo standard globale nella misura del 50% relativamente alla quota minima per parcheggio, la quota residua può essere monetizzata.

E' fatto salvo quanto previsto per le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda quanto previsto dagli artt. 3.5.1. e 3.5.2. delle norme di attuazione.

#### L.2. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE

E' ammessa, verificate le caratteristiche dell'area di insediamento e la tipologia dell'offerta commerciale, solo per attività contenute nella soglia del vicinato.

E' fatto salvo quanto previsto per le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda quanto previsto dagli artt. 3.5.1. e 3.5.2.- delle norme di attuazione.

<b>TABELLA 4- compatibilità dimensionale</b>							
Tipo di comune: Comuni subpolo della rete primaria, comuni intermedi e comuni turistici (non compresi nei precedenti) con meno di 10.000 abitanti							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM1	151-250	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1500	NO	SI	NO	NO	SI	SI
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	NO	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO	NO	SI (5)	SI (4)	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3		
G-CC4		
	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
	OLTRE 18000	

\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

**N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.**

## **ALLEGATO C**

*Quadro sinottico delle Aree di Completamento (AC)*

