



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

# COMUNE DI SAGLIANO MICCA

---

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge Regionale n° 56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni

### PROGETTO DEFINITIVO

AGGIORNATO SULLA BASE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE EX OFFICIO DALLA REGIONE

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n° 18 in data 29.04.2009

Delibera di approvazione della G.R. n° 11-425 in data 02.08.2010

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

**2P**

ELABORATO AGGIORNATO AL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE PARZIALE N° 2  
APPROVATA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 36 IN DATA 30.09.2015

---

Arch. GIULIO CARTA  
Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Dott. BRUNELLO MAFFEO  
Aspetti geologici e idraulici

---

Il Sindaco

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Il Segretario

---

<b>CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
ART. 1 - NORME DI ATTUAZIONE	5
ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	5
<b>CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI</b>	<b>5</b>
ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI	5
ART. 4 – DEFINIZIONI LEGATE AI PARAMETRI DI TIPO URBANISTICO	5
ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI	7
<b>CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>8</b>
ART. 6 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.	8
ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	8
ART. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	8
ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)	8
ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	9
ART. 11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)	10
ART. 12 - AMPLIAMENTO (A)	10
ART. 13 - SOPRAELEVAZIONE (S)	10
ART. 14 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)	10
ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	10
ART. 16 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)	10
ART. 17 - COSTRUZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Ca)	11
ART. 18 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	11
ART. 19 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	12
ART. 20 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO	12
ART. 21 - DEPOSITI A CIELO APERTO	12
ART. 22 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE	12
ART. 23 - COLTIVAZIONE DI CAVE	12
<b>CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO</b>	<b>13</b>

ART. 24 - NORME GENERALI	13
ART. 25 - SISTEMA DELLA AREE VERDI	13
ART. 26 - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI	13
ART. 27 - TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI	13
<b>CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO</b>	<b>15</b>
ART. 28 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI	15
ART. 29 - FASCIA DI RISPETTO STRADALI	15
ART. 30 - FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI	15
ART. 31 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI	15
ART. 32 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	15
ART. 33 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI	15
ART. 34 - ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE	16
ART. 35 - VINCOLO IDROGEOLOGICO	16
ART. 36 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 490/99	16
ART. 37 - FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	16
<b>CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA GEOLOGICA</b>	<b>17</b>
ART. 38 - NATURA DEI VINCOLI	17
ART. 39 - CLASSE 1 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA	17
ART. 40 - CLASSE 2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA	17
ART. 41 - CLASSE 3 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA	17
<b>CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG</b>	<b>19</b>
ART. 42 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	19
ART. 43 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	19
ART. 44 - TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATE	19
ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.	19
ART. 45 - DESTINAZIONI D'USO	20
<b>CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO</b>	<b>22</b>
ART. 46 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE	22
<b>CAPO I - USI PUBBLICI</b>	<b>23</b>

ART. 47 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)	23
ART. 48 - AREE PER IMPIANTI URBANI	24
ART. 49 - AREE PER LA VIABILITÀ	25
<b>CAPO L - IL TERRITORIO URBANO</b>	<b>27</b>
ART. 50 - GENERALITÀ	27
ART. 51 – NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A1	27
ART. 52 - NUCLEI MINORI DI ANTICA FORMAZIONE - A2	29
ART. 53 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1	31
ART. 54 - AREE EDIFICATE SATURE - B2	33
ART. 55 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3	34
ART. 56 - AREE DI COMPLETAMENTO – B4	36
ART. 57 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE - C1	37
ART. 58 - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO - D1	38
ART. 59 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE – D5	39
ART. 60 - AREE PER IMPIANTI RICREATIVI – D6	40
ART. 61 - ZONE FUNZIONALI MISTE – D7	41
<b>CAPO M - IL TERRITORIO EXTRAURBANO</b>	<b>44</b>
ART. 62 - GENERALITÀ	44
ART. 63 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - E1	44
ART. 64 - AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE – E2	48
ART. 65 - AREE AGRICOLE MARGINALI – E3	48
ART. 66 - AREE FORESTALI-BOScate - E4	49
ART. 67 - AREE A PARCO PRIVATO - H	50
<b>CAPO N - NORME SPECIALI</b>	<b>51</b>
ART. 68 - GRAFICI	51
ART. 69 - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO	52
ALLEGATO 1- DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER ZONE OMOGENEE DI TIPO A	
ALLEGATO 2 – TABELLA AREE DI COMPLETAMENTO B4 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE C1	
ALLEGATO 3 – SCHEDE COMPARTI DI ATTUAZIONE AREE DI COMPLETAMENTO B4 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE C1	

## **CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - NORME DI ATTUAZIONE**

L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme nonché degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con il dettato delle norme stesse. Il presente articolato normativo, che integra, precisa e specifica le previsioni contenute nelle tavole grafiche, costituisce parte integrante del P.R.G. del Comune di Sagliano.

Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche ed Elaborati grafici, prevale la norma scritta.

### **ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti urbanistici esecutivi o per interventi diretti, come meglio specificato agli articoli seguenti.

In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta in quello con scala di maggior dettaglio.

## **CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI**

### **ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI**

**St** = Superficie Territoriale

**Sf** = Superficie Fondiaria

**It** = Indice di densità territoriale

**If** = Indice di densità fondiaria

**Uf** = Indice di utilizzazione fondiaria (mq. Sul/mq SF)

**Ut** = Indice di utilizzazione territoriale (mq Sul/mq ST)

si rimanda alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio.

### **ART. 4 – DEFINIZIONI LEGATE AI PARAMETRI DI TIPO URBANISTICO**

#### **U1 = Superfici e opere di urbanizzazione primaria**

La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi e spazi pedonali attrezzati, piste ciclabili;
- spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere (compreso verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici);
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico.

#### **U2 = Superfici e opere di urbanizzazione secondaria**

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie e relative attrezzature;
- scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- mercati pubblici (permanenti o periodici);
- uffici comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;

- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

### **Standard urbanistici**

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dal P.R.G., ai sensi di legge.

#### **P1 = Parcheggi di urbanizzazione primaria**

Sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che devono soddisfare esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

I parcheggi P1 sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Ai fini dell'applicazione dello standard si considera un posto-auto pari a 25 mq, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio; quando possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati. **I nuovi parcheggi previsti dalla Variante Parziale n° 2 al PRG vigente dovranno avere una pavimentazione semipermeabile.**

Apposita Deliberazione Consiliare, nei casi previsti dalla normativa, fissa i limiti e le tariffe per l'eventuale monetizzazione.

#### **P2 = Parcheggi di urbanizzazione secondaria**

Sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi P2 vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive cui sono connessi.

Ai fini dell'applicazione dello standard si considera un posto-auto pari a 25 mq, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio.

#### **P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici**

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che soddisfano specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq., ed un posto-auto coperto pari a 12,5 mq..

I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

#### **CA = Comparto urbanistico di attuazione**

Il comparto urbanistico di attuazione CA è la porzione di territorio destinata all'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, nonché la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA sono graficamente individuati dal P.R.G. In sede di elaborazione del progetto di piano esecutivo relativo al CA, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., secondo le disposizioni di cui al nono comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 modificata e integrata.

Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso stralci funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

#### Aree destinate agli standard urbanistici

Le aree destinate agli standard urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purché in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, la cessione delle aree destinate agli standard urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito da apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

#### **Ci = Comparto minimo di intervento**

si intende l'ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di progetto o indicato specificatamente nelle presenti Norme, soggetto a specifiche prescrizioni e/o modalità di intervento.

#### **Intervento edilizio diretto convenzionato**

Gli interventi che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra più soggetti, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

#### **Centro abitato**

Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta approvato in esecuzione del Nuovo Codice della Strada; il Piano Regolatore Generale fa riferimento a tale delimitazione nell'ambito delle prescrizioni inerenti la viabilità.

#### **Edifici esistenti costituenti volume negli azionamenti A1- B1- E**

Quelle costruzioni chiuse anche parzialmente (almeno al piano terreno), con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura; la volumetria viene calcolata con riferimento alla sagoma dell'edificio emergente dal terreno.

Nel caso di edifici abbandonati e fatiscenti privi di copertura, in assenza di riferimenti, si considera un'altezza massima di ml 6,00, esclusivamente se evidente, dallo stato in essere dell'edificio oggetto di intervento, la preesistenza di due piani.

#### **Casi particolari di edifici esistenti costituenti volume nell'azionamento B3**

Esclusivamente per gli esistenti fabbricati rustici di tipo rurale (fienili, stalle e simili) e di vecchio impianto, si applicano i criteri indicati al punto precedente.

### **ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI**

<b>Sul</b>	<b>= Superficie utile lorda della costruzione</b>
<b>Sun</b>	<b>= Superficie utile netta della costruzione</b>
<b>V</b>	<b>= Volume della costruzione</b>
<b>H</b>	<b>= Altezza della costruzione</b>
<b>Np</b>	<b>= Numero dei piani</b>
<b>Sc</b>	<b>= Superficie coperta della costruzione</b>
<b>Rc</b>	<b>= Rapporto di copertura</b>
<b>Sl</b>	<b>= Superficie libera del lotto (Sf - Sc).</b>
<b>Sp</b>	<b>= Superficie permeabile del lotto</b>
<b>Dc</b>	<b>= Distanza di una costruzione dai confini di proprietà</b>
<b>Ds</b>	<b>= Distanza di una costruzione dal confine stradale</b>
<b>D</b>	<b>= Distanza tra le costruzioni</b>
<b>VI</b>	<b>= Visuale libera</b>
<b>L</b>	<b>= Limite di zona</b>

per i suddetti parametri edilizi e per le definizioni ad essi legate si rimanda cui al Regolamento Edilizio.

## **CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **ART. 6 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.**

Sono soggette alla disciplina del P.R.G. le seguenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
  - restauro conservativo (RC1)
  - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
  - ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
  - ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- ampliamento (A) e sopraelevazione (S)
- demolizione senza ricostruzione (DS)
- ristrutturazione urbanistica (RU)
- nuova costruzione (NC)
- costruzione di fabbricati accessori (Ca)
- modifica di destinazione d'uso degli edifici
- modifica di destinazione d'uso del suolo
- coltivazione di cave
- recinzioni e muri di contenimento (secondo le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Edilizio).

I diversi tipi di intervento sugli edifici sono classificati secondo una successione che va dal più semplice al più complesso, per quelli che vanno da MO a DR, le opere ammissibili per ogni tipo di intervento comprendono, anche se non espressamente richiamati, quelli del tipo precedente; fa eccezione il Restauro Conservativo (RC1), che si riferisce esclusivamente ad edifici di pregio e interesse storico-artistico, ed esige particolari cautele anche per interventi di minore portata.

### **ART. 7 - 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 ". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84.

### **ART. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84.

### **ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)**

"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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo (RC2).

Per gli edifici soggetti all'intervento di tipo RC2 è comunque consentito il recupero abitativo di sottotetti, secondo quanto previsto dalla L.R. 06.08.98 n° 21.

## **ART. 10 - 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. 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". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) che non configura aumenti di superfici e volumi;
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi rustici.

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REA comportanti incremento di Sul se questo avviene all'interno della sagoma esistente.

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REB comportanti incremento volumetrico (recupero residenziale di volumi rustici, rifacimento di solai con modifica della quota d'imposta, modeste sopraelevazioni e minime modifiche planimetriche connesse a esigenze igienico-funzionali), fatte salve le seguenti limitazioni:

- che non venga superata l'altezza di gronda dei fabbricati confinanti **(1)** e ne venga rispettato l'allineamento planimetrico, nel caso di cortina edilizia - **(1)** in caso di fabbricati confinanti più alti (su uno o entrambi i lati) è ammesso un aumento della quota di gronda contenuto nel limite generale successivamente indicato (ml 1,00) e comunque non superiore a quella del fabbricato più alto;
- che non venga superata l'altezza media dei fabbricati limitrofi, nel caso di edificio isolato; in ogni caso la sopraelevazione del filo di gronda non superi ml 1,00.

Sono comunque consentite nelle aree normative di tipo A e B1, in caso di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. 06.08.98 n° 21, modifiche alla quota di imposta dei sottotetti nel limite massimo di 30 cm.

E' ammessa inoltre la parziale demolizione di strutture portanti a condizione che vengano ricostruite nel rispetto dei caratteri architettonici originari o delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio. Nel caso gli interventi di demolizione riguardino una quota consistente delle murature l'intervento edilizio dovrà comunque rispettare le modalità costruttive indicate nel Regolamento Edilizio e/o eventuali altre prescrizioni. Eventuali casi di demolizione totale, connessi a gravi problemi di ordine statico certificati da perizia tecnica asseverata redatta da tecnico laureato ed abilitato alla progettazione strutturale, potranno essere assentiti come intervento di tipo DR (art. 14) nel rispetto delle modalità indicate precedentemente.

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azionamenti quando puntualmente richiamata, la ristrutturazione edilizia di tipo A assume le caratteristiche di Ristrutturazione tipologica, soggetta pertanto alle prescrizioni particolareggiate contenute nel Regolamento Edilizio. L'intervento deve essere finalizzato ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, purché ne siano conservati quei caratteri tipologici che sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta. Gli interventi possono dunque comprendere anche l'inserimento di nuovi elementi architettonici e di finitura, sempreché ciò consenta di mantenere coerentemente in evidenza i caratteri tipologici riconosciuti come pertinenti, e perciò vincolati dalla disciplina particolareggiata.

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azionamenti quando puntualmente richiamata, la ristrutturazione edilizia di tipo B assume le caratteristiche di Ripristino tipologico, soggetta pertanto alle prescrizioni particolareggiate contenute nel Regolamento Edilizio. L'intervento, oltre a includere le opere di cui al punto precedente, comprende anche opere di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto; gli interventi sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo regole di coerenza tipologica, e possono quindi portare al completamento di un organismo edilizio che abbia esaurito la sua funzione originaria nel contesto di appartenenza. Le opere comportano il ripristino e il completamento nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati, secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata, o in base a specifiche documentazioni storiche.

## **ART. 11 - 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.

Gli edifici indicati da demolire nelle planimetrie del P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria o straordinaria (limitatamente agli interventi necessari ad evitare situazioni di rischio immediato); l'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.

## **ART. 12 - AMPLIAMENTO (A)**

Gli interventi di ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

## **ART. 13 - SOPRAELEVAZIONE (S)**

Gli interventi di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

## **ART. 14 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)**

Ai fini dell'ammissibilità delle opere è prevista la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

DR1 - Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della sagoma e della conformazione planovolumetrica.

DR2 – Prevede anche incrementi volumetrici o di sagoma (come quelli previsti per gli interventi di tipo REB-A-S), diversi allineamenti e nuove localizzazioni sono consentiti nel rispetto dei parametri edilizi e delle indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti e ne determinano la trasformazione in intervento di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.

## **ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 13 comma 3 lett. e) della L.R. 56/77).

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti agli artt. precedenti.

## **ART. 16 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

Gli interventi di nuova costruzione (da eseguirsi sia fuori terra sia interrati) consistono nella realizzazione di nuovi edifici o di nuovi fabbricati accessori o manufatti, nell'ampliamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, quando gli incrementi eccedono le percentuali indicate ai precedenti artt. 12 e 13, nonché negli altri interventi così definiti tali dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.. Per tali interventi le modalità di attuazione sono quelle dettate per le rispettive aree normative.

## **ART. 17 - COSTRUZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Ca)**

Sono costruzioni a servizio di edifici residenziali e quindi sul medesimo lotto, oppure autonome su lotto proprio, destinate a recepire esigenze collaterali e precisamente:

- autorimesse, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali;
- tettoie, serre e simili;
- ricoveri per animali domestici o da cortile.

Prescrizioni generali, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti:

- per le costruzioni fuori terra (Np max = 1 - non considerando un eventuale piano seminterrato, H max = 3 ml), l'impiego di forme e materiali coerenti con il contesto urbano di riferimento (di norma copertura con tetto a doppia falda o padiglione e manto in tegole, tamponamenti in muratura intonacata o con elementi facciavista) con esclusione comunque dei prefabbricati in lamiera e in calcestruzzo;
- per le costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi (con riferimento all'allegato 1 al regolamento edilizio);
- le costruzioni completamente interrate devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 40, a livello del terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso, in ambiti edificati è ammessa, su giudizio della C.I.E., la pavimentazione della copertura a livello del terreno circostante;
- per la costruzione su terreno in pendenza, lungo le strade o non, non è ammessa la tipologia indicata nel grafico di cui all'articolo 68.

Per fabbricati con altezza non > a ml 2,70 (riferita al punto mediano della parete su confine), i parametri relativi alla distanza dai confini ed a quella dai fabbricati, nel rispetto degli altri parametri dei singoli azzonamenti (It, If, Rc, H max, Sl, Sp, Ds,) sono sostituiti dai seguenti:

- Dc min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine  
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti;
- D min = ml 4,50 o in aderenza a pareti cieche su confine  
ml 3,00 nell'ambito della stessa proprietà
- VI min = ml 10,00  
ml 6,00 nell'ambito della stessa proprietà

Gli interventi per parcheggi pertinenziali ricavati al piano terreno ovvero al piano interrato degli edifici, o comunque nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, sono realizzati ai sensi e secondo le condizioni e i limiti previsti dalla Legge n° 122/1989 (articolo 9) e successive modifiche ed integrazioni.

I fabbricati accessori di cui al presente articolo, se a destinazione autorimessa, non costituiscono Sul nei limiti di pertinenzialità fissati dal Regolamento Edilizio; per gli altri usi previsti dal primo comma del presente articolo è ammessa una Sun massima di 25 mq/unità immobiliare, che non costituisce Sul se compresa nel limite massimo di 1mq/10mc di cui al regolamento edilizio (comprensivo delle autorimesse). Per unità immobiliari di cubatura non superiore a 400 mc è comunque ammessa, in eccedenza al limite massimo di 1mq/10mc di cui al regolamento edilizio, una Sun complessiva di 40 mq (comprensiva di 15 mq per gli altri usi previsti dal primo comma del presente articolo). Sono fatte salve prescrizioni più restrittive contenute nei singoli azzonamenti.

La nuova costruzione di autorimesse non pertinenziali (costituenti Sul) è ammessa secondo le modalità dei vari azzonamenti (escluse le zone A-E-H-D1-D6), nel rispetto dei parametri del presente articolo e/o dei singoli azzonamenti con le seguenti limitazioni:

Rc max = 50%

e previa stipula di un atto di impegno registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione di cui al titolo abilitativo.

## **ART. 18 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

Si ha modifica di destinazione d'uso di un edificio ogni volta che questo passa (in tutto o in parte), anche senza opere edilizia, da una ad un'altra delle seguenti funzioni:

- residenziale;
- accessoria alla residenza;
- produttiva di tipo artigianale e/o industriale;
- commerciale;
- direzionale e di servizio;
- turistico-ricettiva;
- agricola.

Ai fini dell'ammissibilità dell'intervento si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, nel rispetto delle procedure e modalità di intervento previste dalla vigente Legislazione Regionale.
- che la nuova destinazione sia compatibile con la legislazione vigente nel campo dell'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, barriere architettoniche, ecc.).

La civilizzazione di fabbricati accessori realizzati in franchigia ai sensi del PRGI vigente (al momento dell'adozione del progetto preliminare del PRGC), costituisce aumento di Sul e quindi soggetto agli indici di edificabilità ed alle eventuali prescrizioni delle singole aree normative.

## **ART. 19 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO**

Si ha modifica di destinazione d'uso del suolo nel momento in cui, con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (con eccezione delle modifiche connesse con le attività produttive agricole) lo stesso viene predisposto per attività ed usi diversi dai precedenti.

## **ART. 20 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO**

Negli interventi di carattere urbanistico e edilizio ogni modificazione morfologica ed altimetrica - quali scavi, reinterri e rilevati - permanente e significativa deve essere sottoposto a giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. allo scopo di salvaguardare le caratteristiche naturali dei pendii e delle piane, nel rispetto di quanto fissato dal Regolamento Edilizio.

## **ART. 21 - DEPOSITI A CIELO APERTO**

Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito temporaneo di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi devono essere collegati ad una specifica attività insediata.

Non fanno parte di tali interventi le discariche pubbliche, gli impianti di rottamazione di autoveicoli, di recupero di cascami industriali, di trattamento di rifiuti tossici e nocivi, normati dalla vigente Legislazione Nazionale e Regionale.

## **ART. 22 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

L'installazione di impianti stradali di distribuzione carburanti è regolato dal D.L. 11.02.1998 n° 32 e ss. mm. ed ii., dalla L.R. n° 14 del 31.05.2004 e D.G.R. 07.07.2008, n° 35-9132, nel rispetto dei seguenti parametri:

If max = 0,20 mq/mq  
Rc max = 30%  
H max = ml 6 , libera per le pensiline  
Dc min = ml 5,00  
D min = ml 6,00

Distanza minima dal confine stradale: ml 5 o maggiori distanze se indicate

Le stazioni di autoservizio non sono consentite nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico e nelle seguenti aree normative: A1-B1-B2.

## **ART. 23 - COLTIVAZIONE DI CAVE**

L'eventuale apertura di cave, è disciplinata dalla L.R. 22/11/78 n°69 e successive integrazioni e modificazioni; gli interventi di coltivazione sono soggetti ad apposito intervento edilizio diretto oneroso ai sensi della Legge 10/77 e art. 55 della L.R. 56/77.

Il Comune potrà richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1/200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

## **CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

### **ART. 24 - NORME GENERALI**

Il P.R.G. individua tutti gli ambiti o elementi territoriali meritevoli di un'azione di salvaguardia, tutela e valorizzazione, con specifico riferimento a:

- sistema delle aree verdi;
- sistema degli insediamenti storici urbani ed extraurbani.

### **ART. 25 - SISTEMA DELLA AREE VERDI**

Al sistema delle aree verdi appartengono tutte quelle porzioni del territorio comunale, sia prettamente extraurbane sia marginali o interne al tessuto urbano, che, per localizzazione e presenza di componenti vegetali atte a caratterizzarne la tipologia funzionale, sono oggetto di specifica destinazione d'uso o di apposito azzonamento urbanistico.

Al suo interno sono individuati i seguenti sottosistemi:

- agricolo e forestale boscato;
- di tutela paesaggistica e/o naturalistica.

### **ART. 26 - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI**

Il PRG tutela gli insediamenti storici urbani, extraurbani e di archeologia industriale presenti sul territorio e che rivestono carattere di Beni Culturali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e li sottopone alla disciplina particolareggiata di intervento di cui allo stesso articolo.

Tali insediamenti sono così identificati e classificati negli elaborati cartografici di Piano:

- Insediamenti urbani o extraurbani di origine storica che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario costituenti testimonianza storica, culturale e tradizionale; compresi i relativi dintorni significativi che concorrono a determinare il valore di insieme.

Si suddividono in:

- Nucleo centrale (Azzonamento A1);
- Nuclei minori (Azzonamento A2);
- Unità edilizie di valore storico artistico e/o ambientale o documentario;
- Beni culturali minori di cui al Regolamento Edilizio;
- Beni vincolati ai sensi della D.lgs. 490/99 e ss. mm. ed ii.;
- Bene culturale ai sensi del 15° comma art. 49 L.R. 56/77.

Sono altresì tutelati gli ambiti marginali al nucleo di antica formazione che, pur non rivestendo carattere di Bene Culturale, concorrono tuttavia alla caratterizzazione ambientale; su di essi si interviene nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 53 delle presenti norme (azzonamento B1). Ulteriori prescrizioni generali sui Beni Culturali minori e sul patrimonio edilizio esistente di antica formazione sono contenute nel Regolamento Edilizio.

### **ART. 27 - TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI**

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi consentiti nelle diverse zone, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti di seguito elencati, secondo il criterio della norma più restrittiva.

Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente articolato, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti.

A far data dall'adozione del Piano Paesaggistico Regionale non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33, in esso contenuti, che sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9, del Codice stesso.

### **1) Viabilità minore**

Il P.R.G. individua la viabilità minore con caratteristiche di valore storico, ambientale, documentario, soggetta pertanto a salvaguardia e tutela.

### **2) Unità di rispetto paesaggistico**

Il P.R.G. individua una parte del territorio comunale caratterizzata da coerenza e riconoscibilità paesaggistica, pertanto le salvaguardie e tutela assoggettando gli interventi ammessi alle seguenti prescrizioni:

#### **Destinazioni**

Quelle delle singole aree normative.

#### **Interventi**

Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con l'obiettivo di mantenere e migliorare la coerenza paesaggistica dell'area. I progetti dovranno essere corredati da elaborati grafici e fotografici estesi ad un intorno tale da consentire la valutazione preventiva del grado di inserimento nel paesaggio.

#### **Prescrizioni particolari**

È obbligatorio caratterizzare gli interventi con una particolare attenzione volta a non alterare la valenza paesaggistica del luogo ed in particolare adottando i seguenti indirizzi progettuali:

- Ridurre al minimo i movimenti terra e curare gli aspetti di inserimento paesaggistico-ambientale, con particolare riferimento alla definizione volumetrica, all'ubicazione, agli elementi del verde di arredo e schermatura.
- In tutti gli interventi sugli edifici e nei casi di nuova costruzione ove consentiti, dovranno essere impiegati preferibilmente materiali e tecnologie rispondenti alle caratteristiche tradizionali locali.
- Privilegiare, per eventuali opere di difesa da dissesti idrogeologici, gli interventi non impattanti quali quelli di bioingegneria forestale.
- Limitare, nel caso di nuovi interventi edilizi e/o interventi sulle aree pertinenziali, la superficie impermeabilizzata.
- Adottare tipologie di recinzione tradizionali; in base alla loro collocazione sul territorio può essere prescritto un contenimento dell'altezza del cordolo in cemento (se ammesso) e possono essere indicate specifiche tipologie per gli altri elementi.

### **3) Sistema delle dorsali alpine e circoli glaciali - Siti di interesse comunitario**

Parte dell'isola amministrativa montana (comprendente il Lago della Vecchia) e tutta la porzione di territorio comunale posta a nord della Strada Panoramica Zegna sono classificate "Sito di interesse comunitario", soggette quindi alle relative normative.

Tutta l'isola amministrativa montana rientra nel sistema delle dorsali alpine e comprende alcuni circoli glaciali.

Nell'ambito di queste aree si applicano i disposti di cui ai punti seguenti, secondo le limitazioni e gli indirizzi previsti dall'art. 2.5 e 2.9 del Piano Territoriale Provinciale. Si richiama inoltre, per la parte di competenza del territorio comunale, la scheda di riferimento descrittiva del SIC (scheda sito natura 2000, direttive 92/43/CEE "Habitat" e 79/409/CEE "Uccelli - codice IT1130002), nonché le procedure relative alla Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. n° 357/97 come modificato dal D.P.R. n° 120/03.

#### **Prescrizioni generali**

Queste aree Sono da considerarsi inedificabili ma possono essere utilizzate per il trasferimento di cubatura ammesso dall'art. 25, comma 17, della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii. In dette zone sono autorizzate unicamente le opere connesse allo svolgimento dell'attività agricola ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali e naturalistiche. Non sono quindi ammesse opere che modifichino i caratteri dei luoghi.

#### **Interventi ammessi**

- La manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti; sono possibili interventi di tipo REB per il potenziamento di strutture per alpeggio e rifugi.
- Gli interventi finalizzati allo sviluppo dell'attività turistico ricreativa (sentieri e percorsi ciclabili, cartellonistica indicativa ed esplicativa, aree pic-nic, parchi giochi, recinzioni) purché i materiali impiegati siano tipici del luogo (pietra e legno) e siano ben integrati con l'ambiente circostante.

### **4) Aree gravate da usi civici**

Oltre agli adempimenti di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42, l'esercizio degli usi civici é soggetto alla legge 16-06-1927 n. 1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26 febbraio 1928 n. 332 nonché alle direttive contenute nella circolare n. 20/PRE-P.T. del 30 dicembre 1991, integrata e rettificata dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale, pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 12-03-1997.

La destinazione urbanistica prevista dal presente piano per tali aree, ove in contrasto con quanto indicato dalla normativa vigente, potrà operare solo a seguito dell'ottenimento della sdemanializzazione, ovvero ne sia stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso dai competenti organi regionali.

## **CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO**

### **ART. 28 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI**

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G. Si richiama inoltre quanto previsto dal comma 13 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. circa l'ubicazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

### **ART. 29 - FASCIA DI RISPETTO STRADALI**

Gli interventi sugli edifici esistenti rientranti nella fascia di rispetto possono essere esclusivamente di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-S-DS, gli ampliamenti planimetrici, nel rispetto del 3° e 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77, ammessi devono essere realizzati sul lato del fabbricato opposto a quello stradale; sono comunque fatte salve le possibilità e le deroghe dettate dal seguente art. 49.

Si richiamano inoltre tutti gli interventi ammessi dal D.L. n° 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni; per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il Regolamento Edilizio.

### **ART. 30 - FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI**

Le zone di rispetto agli elettrodotti non sono riportate in cartografia. Sono invece riportati gli elettrodotti con potenzialità superiore a 30.000 Volt; per essi valgono le normative specifiche, fasce di rispetto comprese, di cui alla norme nazionali (D.Lgs 01.08.03 n° 259, D.P.C.M. 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n° 36) e regionale (L.R. 03.08.2004 n° 19), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

All'interno di tali fasce sono vietate nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti possono essere esclusivamente di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-A-S-DS senza aumento di unità immobiliari e, in caso di cambiamento di destinazione d'uso, le nuove funzioni possono essere ammesse a condizione che il campo - elettromagnetico sia compatibile con l'uso proposto, previo parere dell'ARPA competente.

### **ART. 31 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI**

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima dell'inizio dei lavori.

### **ART. 32 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5° della L.R. 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di tipo MO - MS - REA - REB - A - S con un incremento massimo del 10%, oltreché la realizzazione di aree parcheggio, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali. Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi.

Il P.R.G. prevede, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77, le fasce di rispetto cimiteriale, restando comunque ferma la fascia inedificabile di ml 150 di cui alle norme sanitarie; le eventuali riduzioni, approvate nelle forme di Legge, saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante al Piano Regolatore.

### **ART. 33 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI**

Attorno alle sorgenti, ai pozzi, ed ai punti di presa dell'acquedotto (anche non indicate in cartografia) viene istituita, ai sensi del D.Lgs. n° 152 del 11.05.1999 e n° 258 del 18.08.2000 e della D.P.G.R. 11.12.2006 n° 15/R, una zona di rispetto del raggio di ml 200 nella quale sono vietati gli interventi e le attività di cui all'art. 21 comma 4 e 5 del citato D.L.

Le indicazioni di riduzione o ampliamento di detta fascia, quando autorizzate dall'Autorità competente, saranno direttamente applicabili, eventuali prescrizioni normative e modifiche cartografiche saranno recepite

secondo le procedure di cui dell'ottavo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 modificata e integrata; eventuali estensioni di fascia dovranno essere recepite con procedura di Variante allo S.U.G.

### **ART. 34 - ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Per gli impianti che trattano scarichi contenenti micro-organismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo viene istituita, in applicazione della delibera 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, una fascia di rispetto inedificabile di estensione non inferiore a ml 100,00. Si richiamano inoltre i disposti della L.R. n° 61 del 29.12.2000 e D.C.R. 13.03.2007 n° 17-10731.

Negli edifici pre-esistenti ricadenti entro tale fascia possono essere ammessi esclusivamente interventi di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS, è inoltre consentita la realizzazione di aree parcheggio, attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, la coltivazione.

### **ART. 35 - VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Alla materia relativa al vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel R.D. 30.12.1923 n°3267 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché nella L.R. 09.08.1989 n° 45. Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico la realizzazione delle opere indicate dal R.D. n° 3267/1923 e dalla L.R. 45/89, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., è subordinata, quando prevista, alla prescritta autorizzazione.

### **ART. 36 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 490/99**

Le fasce, per una profondità di ml 150,00 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 e le aree boscate sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 29.10.1999 n° 490 e ss. mm. ed ii. Per esse ogni intervento consentito dal PRG è subordinato, quando previsto, all'autorizzazione di cui alla L.R. n° 20/89 e successive modifiche ed integrazioni. Corsi d'acqua, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775:

- Torrente Cervo;
- Rio Morezza;
- Rivo Luchiana.

In cartografia sono inoltre riportate le aree individuate come " Siti di interesse comunitario", soggette quindi alle relative normative (vedi art. 27 delle presenti norme).

### **ART. 37 - FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

Ai fini della tutela dei corsi d'acqua, il PRG prevede la conservazione di fasce di rispetto ovvero il miglioramento degli spazi già compromessi dall'edificato sulla base del combinato disposto di quanto previsto dal Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.07.1904, n° 523), dalla L.R. 56/77 art. 29; dal P.A.I. (Norme di attuazione artt. 7/18/21).

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate per ogni lato del corso rispetto al limite della piena annuale:

- per un'ampiezza di ml 15,00 non sono ammessi interventi di nuova edificazione;
  - per un'ampiezza di ml 4,00 non sono ammessi interventi di alcun tipo, comprese le modificazioni morfologiche.
- Entro le fasce di rispetto sopra indicate sono ammissibili opere di urbanizzazione a rete, impianti tecnologici e infrastrutture di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili.

#### Acque demaniali - Prescrizioni particolari

Gli interventi ricadenti nella fascia di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua demaniali devono essere compatibili con i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.07.1904, n° 523), ed accordati con autorizzazione idraulica.

In particolare:

- si dovrà tener conto di quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua;
- le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate con manufatti di larghezza tale della sezione di deflusso che non riducano in alcun modo la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata;
- tali disposti si applicano anche ai tratti combinati;
- In caso di intervento su tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente, questi (ai sensi dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAI) dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

## **CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA GEOLOGICA**

### **ART. 38 - NATURA DEI VINCOLI**

Sulla base delle indagini geologiche è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, secondo le indicazioni della CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 7/LAP DEL 6.5.1996 "L. R. 5 dicembre 1977 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. In tale carta sono altresì indicate le aree soggette a situazioni di dissesto, secondo le indicazioni contenute nel P.A.I., e le fasce di rispetto delle sorgenti e dei pozzi ad uso potabile.

Il territorio comunale di Sagliano è stato suddiviso in quattro classi, caratterizzate da differenti condizioni geomorfologiche ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica.

Per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento alla normativa dettata dal D.M. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e dal D.M. 14.1.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Il territorio di Sagliano è inserito nella zona 4 di cui alla normativa sismica dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 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". In tale zona "I nuovi edifici strategici e le nuove opere infrastrutturali importanti, compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti, devono essere progettati con la nuova normativa".

### **ART. 39 - CLASSE 1 - PERICOLOSITA' 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. 14.9.2005 "Norme tecniche per le costruzioni", in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione

### **ART. 40 - CLASSE 2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

Si tratta di aree ove esistono situazioni geomorfologiche complesse, potenzialmente assoggettabili a condizioni di moderata pericolosità. L'utilizzo urbanistico può avvenire con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici sulla base di un'analisi geologica puntuale. In genere sono settori del territorio con acclività media e/o con morfologia varia in breve spazio; talvolta la limitazione è data dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche mediocri.

In queste aree, quando gli interventi comportano una significativa incidenza sul territorio, è necessario che il progetto di intervento sia basato su di un'indagine geologica attuata secondo le indicazioni del D.M. 14.9.2005, comprendente:

- rilievo geologico e morfologico esteso ad un intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni e verifica di stabilità dei versanti;
- indicazioni sulla regimazione idrica e sul recupero vegetazionale;
- prescrizioni sulle eventuali opere necessarie per la stabilizzazione dei versanti.

### **ART. 41 - CLASSE 3 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA**

#### **CLASSE 3A - AREE NON EDIFICATE O CON EDIFICAZIONE ISOLATA**

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 soggette al rischio di caduta di massi o di colate di fango;

- aree con emergenze idriche diffuse;
- aree soggette ad azione idrica;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Non sono ammesse nuove edificazioni, mentre sono possibili, sulla base di indagine geologica, interventi relativi ad infrastrutture di interesse pubblico non altrimenti localizzabili. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione e di limitato ampliamento per adeguamenti igienico-funzionali, oltre che la costruzione di bassi fabbricati accessori pertinenziali.

Sono inoltre possibili in assenza di alternative praticabili (secondo quanto indicato al § 6.2 della Nota tecnica esplicativa della circolare 7/LAP), strutture connesse ad attività agricole.

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fa (frane attive) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- 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, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fq (frane quiescenti – pericolosità elevata) sono consentiti (oltre a quanto indicato per le aree Fa):

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti per adeguamenti igienico-funzionali;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;

mentre è comunque esclusa la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

### **CLASSE 3B3 - AREE EDIFICATE IN PROSSIMITA' DEI CORSI D'ACQUA.**

Comprende i settori edificati situati in prossimità di corsi d'acqua; si tratta di aree che ricadono prevalentemente nelle fasce soggette alle normative di Polizia Idraulica (R.D. 25.07.1904 n° 523) ed ai dettami dell'art. 29 della L.R. 56/77 concernenti le sponde dei laghi, dei fiumi e dei torrenti. Queste aree comprendono:

- l'edificato a cavallo del Rio Lampara, a meridione di Passo Breve;
- l'edificato di regione Tintoria, interessato sia dal torrente Morezza sia dal suo affluente rio Falvina;
- gli edifici in fregio al torrente Morezza in prossimità della confluenza nel torrente Cervo;
- i fianchi del rio di Sagliano, corso d'acqua in larga parte incanalato o intubato in corrispondenza del concentrico comunale.

Tali settori sono potenzialmente assoggettabili a rischio idraulico e pertanto richiedono interventi riassetto e sistemazione idraulica a tutela del patrimonio edilizio esistente; in ogni caso non dovrà essere accentuata la condizione di artificializzazione degli alvei e di edificazione sui fianchi.

In queste aree a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica saranno possibili anche interventi (qualora compatibili con le normative di Polizia Idraulica), che determinano un modesto aumento del carico antropico; sono comunque da escludere nuove unità abitative e completamenti.

Gli interventi di riassetto (dati da opere pubbliche o di pubblico interesse e/o da misure strutturali e non strutturali) possono essere attuati anche da soggetti privati, purché l'approvazione del cronoprogramma degli interventi e la verifica delle opere siano di competenza dell'ente pubblico che certificherà l'avvenuta minimizzazione delle condizioni di rischio.

In assenza di interventi di mitigazione del rischio vige la normativa della classe III A.

## **CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG**

### **ART. 42 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 38-39-40 L.R. 56/77;
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della L.R. 56/77;
- Piano di Recupero (P. di R.) di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77;
- Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della 865/71;
- Piani integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale di cui alla L. R. 8/96.

I piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione 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., oppure dalla sua monetizzazione quando prevista dalle presenti norme.

Tale sostituzione, relativamente alla superficie indicata, è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente nell'ambito di comparti di attuazione, progetti norma o specifiche prescrizioni cartografiche o normative; esse possono essere oggetto di modeste modificazioni planimetriche, nell'ambito del comparto, a condizione che ne sia mantenuto l'impianto funzionale.

Nel caso di edifici ricadenti all'interno di comparti assoggettati a strumenti urbanistici esecutivi, in attesa della formazione dello stesso potranno essere consentite esclusivamente opere interne e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e nel caso anche interventi di tipo RC1-RC2 o quelli ammessi dalle specifiche schede normative.

### **ART. 43 - 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, e precisamente:

- tutti gli interventi per cui è richiesta la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire secondo le disposizioni e con le esclusioni previste dalla normativa di Legge vigente.

### **ART. 44 - TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATE ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.**

Gli atti sindacali per opere di urbanizzazione o edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del P.R.G., conservano la loro validità purché i lavori autorizzati abbiano inizio e siano conclusi entro i termini previsti dagli atti medesimi, salvo proroghe concesse nei casi previsti dalla vigente legislazione e nel rispetto delle modalità di rito.

Dopo la scadenza di tali termini gli interventi dovranno essere adeguati alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nel P.R.G.

## **ART. 45 - DESTINAZIONI D'USO**

In conformità alle prescrizioni delle presenti Norme e degli elaborati del P.R.G. le destinazioni d'uso sono così individuate e raggruppate (per le unità immobiliari urbane le sigle sottoriportate fanno riferimento alle categorie del Nuovo Catasto Edilizio Urbano):

<b>a) USI RESIDENZIALI</b>		
<b>a.1</b>	<b>abitazione private di ogni tipo</b>	A.1-A.9
	ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della Sul;	
<b>a.2</b>	<b>abitazioni collettive</b>	
	<b>collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili</b>	B.1
	questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata con i relativi servizi comuni complementari;	
<b>a.3</b>	<b>autorimesse</b>	C.6
<b>b) USI TERZIARI DIFFUSI</b>		
<b>b.1</b>	<b>uffici e studi privati</b>	A.10 (D5)
	questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; sono escluse le grandi strutture terziarie e quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico;	
<b>b.2</b>	<b>negozi, botteghe, pubblici esercizi</b>	C.1
	questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio, le botteghe dell'artigianato di servizio, i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico;	
<b>b.3</b>	<b>laboratori per arti e mestieri</b>	C.3
	questo uso comprende i piccoli laboratori artigiani (con esclusione dei servizi-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali;	
<b>b.4</b>	<b>magazzini e locali di deposito</b>	C.2
	questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, esclusi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi;	
<b>b.5</b>	<b>fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali</b>	D.8
	questo uso comprende anche le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.	
<b>c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI</b>		
<b>c.1</b>	<b>direzionali, finanziari, assicurativi</b>	D.5(A10)
	questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie private a carattere direzionale; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Sul > 250 mq;	
<b>c.2</b>	<b>case di cura e ospedali</b>	B.2 (D.4)
	questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatorii, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private;	
<b>c.3</b>	<b>uffici pubblici</b>	B.4
<b>c.4</b>	<b>scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)</b>	B.5(D.11)
<b>c.5</b>	<b>biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie</b>	B.6
	questo uso comprende tutte le attrezzature e i centri culturali, pubblici o privati;	
<b>c.6</b>	<b>cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti</b>	B.7

<b>c.7</b>	<b>attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro</b>	D.6 (C.4)
	questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo;	
<b>c.8</b>	<b>alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili</b>	D.2
<b>c.9</b>	<b>teatri, cinema, sale concerti e spettacoli</b>	D.3
	questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo;	
<b>c.10</b>	<b>stazioni per servizi di trasporto</b>	E.1 (C.6)
	questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 e U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari;	
<b>c.11</b>	<b>costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</b>	E.3
	questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio;	
<b>c.12</b>	<b>recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili</b>	E.4
<b>c.13</b>	<b>attività pubblica di culto</b>	E.7
<b>c.14</b>	<b>edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti</b>	E.9

#### **d) USI PRODUTTIVI**

<b>d.1</b>	<b>attività produttive di tipo manifatturiero: opifici</b>	D.1
	questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari (1), come pure piccole industrie a questi assimilabili	
	<b>fabbricati per speciali esigenze industriali</b>	D.7
	questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso d.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari (1). (1) comprese le superfici di vendita connesse all'attività produttiva.	
<b>d.2</b>	<b>magazzini e locali di deposito</b>	C.2
	questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.	
<b>d.3</b>	<b>depositi a cielo libero</b>	G.5
	questo uso comprende lo stoccaggio in assenza di attività di lavorazione o commercializzazione	

#### **f) USI AGRICOLI**

<b>casa di abitazione</b>	F.1
<b>annessi rustici</b>	F.2
<b>annessi zootecnici</b>	F.3
<b>altre funzioni: attività agrituristiche</b>	F.4

#### **g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO**

<b>impianti sportivi a raso</b>	G.1
<b>impianti sportivi per la balneazione</b>	G.2
<b>parchi e giardini pubblici</b>	G.3
<b>parcheggi</b>	G.4

Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nel precedente elenco si procederà secondo il criterio dell'analogia o similitudine.

## **CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO**

### **ART. 46 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in aree normative, dettando per ciascuno di essi precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente classificazione:

#### **Aree pubbliche o di uso pubblico (S.P.)**

Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono soggette alla normativa di cui all'art. 47.

#### **Insedimenti urbani di origine storica - Azzonamento tipo A**

Si suddividono in:

- Nuclei urbani di antica formazione - A1 (art. 51);
- Nuclei minori di antica formazione - A2 (art. 52).

#### **Aree Edificate prevalentemente residenziali - Azzonamento tipo B**

Si suddividono in:

- Aree edificate di vecchio impianto (B1 - art. 53);
- Aree edificate sature (B2 - art. 54);
- Aree edificate consolidate (B3 - art. 55);
- Aree di completamento (B4 - art. 56).

#### **Aree per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - Azzonamento tipo C**

- Aree di nuova edificazione (C1 - art. 57);

#### **Zone a specifica destinazione per attività economiche - Azzonamento tipo D**

Si suddividono in:

- Aree con impianti produttivi che si confermano (D1 - art. 58);
- Aree per servizi di interesse generale (D5 - art. 59);
- Aree per impianti ricreativi (D6 - art. 60);
- Zone funzionali miste (D7 - art. 61).

Comparti soggetti a interventi di riconversione – trasformazione

#### **Aree agricole e boscate - Azzonamento tipo E**

Parti del territorio per le quali viene previsto un uso agricolo inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale ed idrogeologico. Tali aree sono state suddivise in aree normative (E1, E2, E3, E4) come definite e normate dagli articoli 63-64-65-66.

#### **Aree a parco privato - Azzonamento tipo H**

Aree di proprietà privata caratterizzate dalla presenza di alberature di pregio (H – art. 67)

## CAPO I - USI PUBBLICI

### **ART. 47 - AREE PER SERVIZI 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. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano (destinazioni SP specifiche diverse sono ammesse nel rispetto degli standard e con le procedure di legge previste), salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzate dall'Ente Pubblico, o dietro approvazione del Comune, da privati enti ed associazioni di interesse pubblico attrezzature di uso pubblico, mediante la stipula di apposita convenzione col Comune, che contempra le modalità di realizzazione delle opere, la loro eventuale cessione al Comune stesso o il loro assoggettamento ad uso pubblico. Le destinazioni specifiche previste sono:

#### **a) a servizio di insediamenti residenziali (art. 21 punto 1 L.R. 56/77)**

- Aree con attrezzature per l'istruzione ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 13,50 (salvo altezze maggiori preesistenti e strutture o volumi tecnici), la distanza dai confini pari ad un minimo di ml. 5,00 (salvo accordi registrati e trascritti per distanze minori), la visuale libera pari ad un minimo di ml 10,00 o preesistente.
- Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative d'uso collettivo e per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:  
Rc = 0,30 mq/mq  
H = 12,00 ml. per le attrezzature (salvo maggiori altezze per l'omologazione di impianti sportivi)  
Dc = 6,00 ml minimo.
- Aree a parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; in esecuzione di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla Legge 122/89.

#### **b) a servizio di insediamenti produttivi (punto 2)**

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) dell'art. 26 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. 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 ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- per insediamenti in ambiti residenziali (anche derivanti da cambio di destinazione d'uso), la dotazione non sarà inferiore al 20% della Sul oggetto di intervento;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard terziari o produttivi (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari;
- nel caso di insediamenti che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione, a condizione che siano garantite idonee dotazioni di parcheggio privato quando ritenute necessarie;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda a quanto previsto dagli artt. 3 e 42.

#### **c) a servizio di insediamenti di tipo commerciale (punto 3)**

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio di attività commerciali di cui all'articolo 4 del D.L. 114/1998 è stabilita dalla vigente normativa regionale con specifico riferimento ai parametri, indirizzi e criteri in essa contenuti. Si rimanda pertanto ad essi, secondo le modalità con cui sono stati recepiti ed integrati dall'Amministrazione Comunale (vedi articolo 69 delle presenti N. di A.).

**d) a servizio di insediamenti di tipo terziario compresi quelli commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq** (sono fatte salve le possibilità di monetizzazione previste dalla **NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO**)

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 80% della superficie lorda del pavimento per interventi compresi nelle aree normative A1-A2, e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13, terzo comma, lettere e) e f) della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii; nei casi di intervento di nuovo impianto di cui all'art. 13, terzo comma, lettera g) la dotazione minima è pari al 100% della superficie lorda del pavimento;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la dotazione è rapportata alla quota di superficie lorda di pavimento incrementata;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard terziari o misti (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari, nel caso di interventi di tipo RU-NC;
- per insediamenti ubicati in aree normative del tipo A1-B1-B3, che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione.
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda a quanto previsto dagli artt. 3 e 42.

## **ART. 48 - AREE PER IMPIANTI URBANI**

Si tratta di aree per infrastrutture ed impianti destinate a:

- cimiteri;
- aree di stoccaggio e trattamento provvisorio dei rifiuti;
- pozzi, captazioni ed impianti idrici;
- impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e reti fognarie;
- centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia e relative reti;
- impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni e relative reti;
- e comunque costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (punto c.11 art. 45)

Il piano individua le aree esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, relative ad opere a rete afferenti la distribuzione, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azionamenti e dei vincoli di tutela ambientale, legale e geologica presenti sul territorio (Capo D, E, F, L, M, N delle presenti norme) nonché delle normative di legge del settore vigenti al momento dell'intervento.

Nell'apposito capitolo delle Norme di Attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani.

Per quanto concerne i cimiteri per animali di affezione di cui alla L.R. n. 39 del 07.04.2000, si rimanda al relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 22.05.2001, n. 5/R) con le seguenti integrazioni:

- sono ammissibili esclusivamente nell'ambito delle zone agricole E1 con esclusione dell'area inclusa nel perimetro dell'unità di rispetto paesaggistico;
- la fascia di rispetto prevista dal Regolamento (50 ml) può interessare terreni agricoli di altra proprietà solo previo assenso della proprietà stessa..

## ART. 49 - AREE PER LA VIABILITÀ

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione dettata dal nuovo Codice della Strada, D.L. 30.07.1992 n° 285 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n° 495 come modificato dal D.P.R. 16.06.96 n° 610. Le tipologie previste sono le seguenti:

STRADA A - Autostrade

STRADA B - Strade extraurbane principali

STRADA C - Strade extraurbane secondarie

STRADA D - Strade urbane di scorrimento

STRADA E - Strade urbane di quartiere

STRADA F - Strade locali

STRADA R - Strade rurali interpoderali

Le strade classificate nelle tipologie A - B - C - D - vengono normate per quanto concerne le distanze e gli arretramenti dal D.P.R. 16.06.96 n° 610, al quale si rimanda per le specifiche proprie di ogni tipo. Le presenti norme definiscono, per le strade di tipo C-E-F nonché per le strade rurali "R", gli arretramenti e gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, che vengono riportati nella tabella allegata al presente articolo.

Le tavole di Piano individuano le strade appartenenti alla categoria C (S.P. 100 della Valle Cervo - S.P. 110 per Tavigliano), E (via Cappellaro per il tratto da P.zza Matteotti al confine con Andorno), F (tutte le strade di distribuzione interne al territorio comunale), R di uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati).

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire, in sede di progetto esecutivo, rettifiche contenute all'interno delle relative fasce di rispetto individuate dal piano (cartograficamente o attraverso la normativa), senza che tali modifiche comportino variante di piano.

I sentieri ed i percorsi pedonali di interesse naturalistico individuati sulle planimetrie di P.R.G., sono soggetti ad uso pubblico, per una larghezza di norma non inferiore a ml 1,50.

Nelle aree destinate alla viabilità è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia. Nell'ambito degli interventi oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi, possono essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche non indicate dalle tavole di P.R.G., o a modifica di quelle individuate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

**TABELLA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E DEGLI ARRETRAMENTI DAL CONFINE STRADALE**

CLASSIFICAZIONE STRADE	AZZONAMENTI								
	A (1)	B - H		C - D1		da D2 a D7 E		E FUORI CENTRO ABITATO	
		E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
<b>STRADE TIPO E</b>		4,50	2,00	6,00	2,00	7,00	2,00	-	-
<b>STRADE TIPO F</b>		4,50	1,50	6,00	1,50	7,00	1,50	12,00	2,00
<b>STRADE TIPO R</b>		4,50	1,00	6,00	1,00	7,00	1,00	10,00	1,50
	<b>CENTRO ABITATO</b>					<b>FUORI CENTRO ABITATO</b>			
	A (1)	B - H		C - D - E		B - C - D		E	
		E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
<b>STRADE TIPO C</b>		6,00	2,00	8,00	2,00	10,00	3,00	30,00	3,00

legenda: E. = EDIFICAZIONE R. = RECINZIONE

(1) Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali).

Negli azzonamenti di tipo B e D1, gli arretramenti per gli interventi del tipo REB-DR-S-A, in deroga a quanto previsto in tabella, saranno pari all'allineamento esistente, o riallineati sui fili prevalenti nel contesto urbano di riferimento o secondo la tabella nei seguenti casi:

- a) quando l'arretramento esistente è maggiore di quelli di riferimento;
- b) quando il mantenimento o il prolungamento dell'allineamento esistente costituisce pericolo o intralcio per la circolazione (anche pedonale o ciclabile) o comunque motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

Per le recinzioni è ammissibile l'allineamento sul filo esterno dei marciapiedi, sono altresì ammissibili arretramenti inferiori a quelli previsti in tabella quando prevalenti nel contesto urbano di riferimento e ciò non costituisca pericolo o disturbo per la circolazione stradale (anche pedonale o ciclabile).

Nell'ambito di insediamenti soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi o oggetto di specifiche indicazioni normative o cartografiche di PRG, possono essere previsti arretramenti o allineamenti difformi da quelli di cui alla tabella, nel rispetto comunque di quanto previsto dalla Vigente Normativa Stradale (vedi ultimo comma del presente articolo).

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma (nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azzonamenti). Le aree comprese in tali fasce si intendono preordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione compatibili dal punto di vista normativo.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni di cui il D.L. 30.04.1992 n. 285 integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 ed al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147 ed eventuali modifiche ed integrazioni nel momento in cui entreranno in vigore.

# CAPO L - IL TERRITORIO URBANO

## ART. 50 - GENERALITÀ

E' definito territorio urbano la parte di territorio comunale interessato dagli azzonamenti di cui alle aree normative di tipo A, B, C, D, come definiti al precedente art. 46 ed individuati nella cartografia di Piano relativa al territorio urbanizzato (Elaborati: 3P1 e serie 4P).

In base alla suddivisione in sottozone di cui allo stesso articolo il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, descritte negli articoli seguenti. Le destinazioni d'uso ammesse vengono riportate per raggruppamenti e con la sigla di riferimento all'elenco di cui all'art. 45; viene anche indicata la quantità massima o minima di Sul attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sono sempre da rispettare:

- le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativi allegati e nel Regolamento di Igiene;
- le prescrizioni di cui al Capo E – Vincoli e zone di rispetto e al Capo F – Tutela idrogeologica;
- le prescrizioni contenute nell'art. 27 a tutela di particolari elementi ed ambiti;
- le prescrizioni previste dall'azzoneamento acustico del territorio.

## ART. 51 – NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A1

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (elaborati: 3P1 e serie 4P), e all'interno di essa (elaborati 5P), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 45)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.3 laboratori per arti e mestieri
  - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR\* - A\* - S\* sono ammessi nel rispetto di quanto indicato nell'elaborato 5P e secondo le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB o DR (con gli incrementi consentiti al punto parametri). Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le precedenti modalità sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purchè ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di 25 mq di Sun/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della C.I.E. con relative prescrizioni.

\*DR (demolizione con ricostruzione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico e con riferimento a quanto previsto dall'art. 10 per quanto pertinente - è ammessa secondo il volume e la sagoma preesistente o con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S; nel caso di fabbricato isolato diversi allineamenti e/o localizzazioni nell'ambito del lotto di proprietà sono ammissibili previa valutazione del loro grado di inserimento nel contesto ed eventuale assoggettamento a concessione convenzionata.

\*A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

- a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- b) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- c) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

\*S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:

- a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- c) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nell'allegato 1 alle presenti norme.

E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire le recinzioni in muratura evidenziate in cartografia, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto; **la rete metallica può essere proposta per aree verdi marginali e autonome sia rispetto alle aree cortilizie comuni sia rispetto alle aree pertinenziali di singoli edifici.**

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri per intervento diretto**

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione (anche derivanti da interventi di tipo DR). Nel rispetto dei seguenti parametri:

- D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A e Ca; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S e REB; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
- VI min = minimo ml 6,00 per interventi di tipo A, Ca e S; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo REB; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

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

### **Intervento mediante strumento urbanistico esecutivo**

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo che stabilirà le forme di intervento ed i relativi parametri.

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

E' comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Prescrizioni particolari**

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 3, 42, 47.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (**R**), è necessario il parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

## **ART. 52 - NUCLEI MINORI DI ANTICA FORMAZIONE - A2**

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A2, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ii. (elaborati: 3P1 e serie 4P), e all'interno di essa l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

**Usi ammessi (art. 45):** Quelli previsti per gli insediamenti di recupero A1

**Interventi ammessi (art. 6) nel rispetto del Codice Civile e dei parametri di cui al presente articolo**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR\* - \*A - \*S - \*Ca

\*DR (demolizione con ricostruzione di tipo 1 e di tipo 2) - è ammessa, nei casi previsti dal 5° comma dell'art. 10 e nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico, secondo il volume e la sagoma preesistente o con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S.

\*A (ampliamento) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

- d) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- e) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- f) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

\*S (sopraelevazione) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:

- d) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- e) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- f) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

\*Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB o DR (con gli incrementi consentiti al punto parametri). Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le precedenti modalità

sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purchè ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di 25 mq di Sun/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della C.I.E. con relative prescrizioni.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nell'allegato 1 alle presenti norme.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire le recinzioni in muratura evidenziate in cartografia, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio se compatibili con il contesto.

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

#### **Parametri per intervento diretto**

La densità fondiaria è pari all'esistente, è ammesso:

- per gli interventi del tipo DR-A un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente;
- per l'intervento di tipo S è ammesso, nei casi previsti dal presente articolo, un incremento anche in eccedenza rispetto al limite del 20%;

nel rispetto dei seguenti parametri:

- D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A e Ca; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S e REB; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
- VI min = minimo ml 6,00 per interventi di tipo A, Ca e S; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo REB; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatti salvi gli interventi ammessi e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

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

#### **Prescrizioni particolari**

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

In caso di S.U.E. è comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

## **ART. 53 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 45)**

- a) USI RESIDENZIALI
    - a.1 abitazione private di ogni tipo
    - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
    - a.3 autorimesse
  - b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
    - b.1 uffici e studi privati
    - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
    - b.3 laboratori per arti e mestieri
    - b.4 **1) magazzini e locali di deposito**
    - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
    - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
    - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
    - c.3 uffici pubblici
    - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
    - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
    - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
    - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
    - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
    - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
    - c.13 attività pubblica di culto
  - g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

**Interventi ammessi (art. 6) nel rispetto del Codice Civile e dei parametri di cui al presente articolo:**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - \*A - \*S - \*Ca

\*DR (demolizione con ricostruzione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico e con riferimento a quanto previsto dall'art. 10 per quanto pertinente - è ammessa secondo il volume e la sagoma preesistente o con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S; nel caso di fabbricato isolato diversi allineamenti e/o localizzazioni nell'ambito del lotto di proprietà sono ammissibili previa valutazione del loro grado di inserimento nel contesto ed eventuale assoggettamento a concessione convenzionata.

\*A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

- g) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- h) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- i) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

\*S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:

- g) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- h) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- i) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

\*Ca sono ammesse interrato, ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; isolate o addossate a fabbricati esistenti, purchè ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di cui al Regolamento Edilizio) e previo giudizio di compatibilità della C.I.E. con relative prescrizioni.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle tradizionali, secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e con riferimento alle indicazioni di cui all'allegato 1 alle presenti norme. Negli edifici in cui i caratteri originari risultano compromessi, gli interventi consentiti non devono entrare in contrasto con le indicazioni relative al contesto e devono concorrere a ripristinare, quando possibile, l'impianto originario del fabbricato o comunque a eliminare gli elementi deturpanti.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. Le esistenti recinzioni in muratura possono essere oggetto di rifacimento (secondo le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero), o di modificazioni

per ricavare nuovi passi carrai e/o per motivi funzionali all'uso delle aree pertinenziali. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto.

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri**

E' ammesso:

- per gli interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 200 mc per ogni unità immobiliare;

nel rispetto dei seguenti parametri:

If max	=	3,00 mc/mq per gli interventi di ampliamento (esclusi i casi particolari indicati) 25 mq di Sul sono consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita
Sm	=	unità immobiliare o particella catastale
H max	=	ml 10,50 o pari all'esistente se superiore
Dc min	=	ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti preesistente, nel rispetto del codice civile, per interventi contenuti nei limiti della REB
D min	=	minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A, Ca e S; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S e REB; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
VI min	=	ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 49. Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatti salvi gli interventi ammessi e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Standard urbanistici

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq per unità immobiliare (è prevista la monetizzazione).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 47.

### **Prescrizioni particolari**

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

## **ART. 54 - AREE EDIFICATE SATURE - B2**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 45)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto previo parere ASL)
  - b.4 (1) magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

**(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi:
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
  - parchi e giardini pubblici: G.3
  - parcheggi: G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

### **Parametri**

La densità fondiaria è pari all'esistente. Sono comunque ammissibili volumi e vani tecnici se necessari. È inoltre ammessa la realizzazione di fabbricati accessori ad uso autorimesse.

Rc max = 80%

H max = pari all'esistente

Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine  
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

Vi min = ml 10,00

E' consentito il recupero dei sottotetti per usi residenziali purché collegato all'unità immobiliare sottostante, l'aumento della Sul, in questo caso, è sempre ammesso. E' ammessa inoltre la chiusura di spazi aperti compresi nella sagoma del fabbricato e pertinenziali a singole unità immobiliari.

### **Prescrizioni particolari**

Standard urbanistici: si rimanda agli artt. 3, 42, 47; parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) di fabbricati civili sono ammessi previa predisposizione di uno S.U.E..

## **ART. 55 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 45)**

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- b.3 laboratori per arti e mestieri compresi i servizi-auto
- b.4 **(2)** magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
**(2) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali: **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto
- d) USI PRODUTTIVI
- attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività incompatibili.
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - Ca - RU

**Modalità** : Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

### **Parametri**

E' ammesso:

- per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia;

nel rispetto dei seguenti parametri:

- If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita
- Rc max = 60%
- H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore
- Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine - ml 3,00 per interventi di tipo S  
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti preesistente, nel rispetto del codice civile, per interventi contenuti nei limiti della REB
- D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine – inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
- VI min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci

Standard urbanistici

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq per unità immobiliare (è prevista la monetizzazione).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 47.

### **Parametri per intervento mediante strumento urbanistico esecutivo**

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto di prescrizioni di tipo RC1 e RC2 o di altri vincoli, per interventi unitari di recupero e riqualificazione mediante interventi di demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:

It max	=	1,50 mc/mq
Rc max	=	60%
Sm	=	come da comparto proposto
H max	=	pari all'esistente – sono ammesse altezze superiori entro i limiti del contesto circostante
Dc min	=	ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
D min	=	ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
VI min	=	ml 10,00 o pari all'altezza dell'edificio più alto

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento in rapporto alle OO.UU. esistenti o previste.

Gli standard urbanistici a servizio della residenza possono essere monetizzati, escluse le aree destinate a parcheggio pubblico (minimo di 25 mq per unità immobiliare) e quelle di verde a corredo che complessivamente non possono essere inferiori a 7,50 mq/ab.

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 47.

### **Prescrizioni particolari**

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo (da If a VI) e senza il limite massimo di 360 mc; tali interventi dovranno inserirsi armonicamente nel contesto residenziale, secondo le indicazioni contenute nell'art. 32 del Regolamento Edilizio.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi secondo le modalità dell'intervento edilizio diretto se riferiti a singole unità edilizie, negli altri casi è prescritto l'intervento edilizio diretto convenzionato se non si configurano come interventi di RU, sempre soggetta alla predisposizione di uno S.U.E.

Area B3.1 – è ammessa una volumetria pari a 450 m<sup>3</sup> in ampliamento del fabbricato esistente.

## **ART. 56 - AREE DI COMPLETAMENTO – B4**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 45)**

- a) USI RESIDENZIALI (minimo 50%)
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 50% - nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto se localizzati nell'unità edilizia di residenza posta su lotto singolo di proprietà e previo parere A.S.L.)
  - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
**(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 50%)
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto – Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri**

It max	
If max	= da 0,60 a 0,80 mc/mq ( <u>vedi ALLEGATO 2 e 3 alle presenti norme</u> )
Rc max	= 50%
H max	= da ml 7,50 a ml 10,50 ( <u>vedi ALLEGATO 2 e 3 alle presenti norme</u> )
Ci	= come da indicazione cartografica o normativa
Dc min	= ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
D min	= ml 10,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
VI min	= ml 10,00
DL min	= ml 5,00 dai limiti di zona D
Sp min	= 50% di SI

### Standard urbanistici e prescrizioni di attuazione per interventi non soggetti a S.U.E.

7,5 mq/ab per usi residenziali con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione) per interventi eccedenti l'unità edilizia mono o bifamiliare nell'ambito dei comparti minimi individuati (Ci). Per detti interventi la previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti l'accessibilità all'insediamento e l'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario. Gli interventi possono essere assoggettati alle procedure dell'intervento edilizio diretto convenzionato e sono fatte salve ulteriori prescrizioni contenute nell'allegato 2 alle presenti norme (tabella aree di completamento B4).

### Standard urbanistici e prescrizioni di attuazione per interventi soggetti a S.U.E.

Gli standard urbanistici a servizio della residenza possono essere monetizzati, escluse le aree destinate a parcheggio pubblico (minimo di 25 mq per unità immobiliare) e quelle verdi a corredo che complessivamente non possono essere inferiori a 7,50 mq/ab. Sono fatte salve ulteriori prescrizioni contenute nell'allegato 3 alle presenti norme (scheda normativa area di completamento B4).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 47.

### **Prescrizioni particolari**

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

## **ART. 57 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE - C1**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 45)**

- a) USI RESIDENZIALI (minimo 70%)
  - a.1 abitazione private di ogni tipo - a.3 autorimesse
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 30% - nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri
  - b.4 **(1) magazzini e locali di deposito**
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 30%)
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

### **Modalità**

Strumento urbanistico esecutivo - Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato.

### **Parametri**

It max	
If max	= da 0,40 a 0,80 mc/mq ( <u>vedi ALLEGATO 2 e 3 alle presenti norme</u> )
Rc max	= 40%
H max	= da ml 7,50 a ml 10,50 ( <u>vedi ALLEGATO 2 e 3 alle presenti norme</u> )
CA	= come da comparto indicato in cartografia
Dc min	= ml 6,00
D min	= ml 10,00 o nulla in caso di costruzioni in aderenza nell'ambito del comparto
VI min	= ml 10,00 o pari all'altezza dell'edificio più alto
DL min	= ml 6,00 dai limiti di zona A,D, ml 3,00 dai limiti di zona E
Sp min	= 50% di SI

### Standard urbanistici e prescrizioni di attuazione per interventi non soggetti a S.U.E.

7,5 mq/ab per usi residenziali con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione) per interventi eccedenti l'unità edilizia mono o bifamiliare nell'ambito dei comparti minimi individuati (Ci). Per detti interventi la previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti l'accessibilità all'insediamento e l'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario. Gli interventi possono essere assoggettati alle procedure dell'intervento edilizio diretto convenzionato e sono fatte salve ulteriori prescrizioni contenute nell'allegato 3 alle presenti norme (tabella aree di nuova edificazione C1).

### Standard urbanistici e prescrizioni di attuazione per interventi soggetti a S.U.E

Gli standard urbanistici a servizio della residenza possono essere monetizzati, escluse le aree destinate a parcheggio pubblico (minimo di 25 mq per unità immobiliare) e quelle verdi a corredo che complessivamente non possono essere inferiori a 7,50 mq/ab. Sono fatte salve ulteriori prescrizioni contenute nell'allegato 3 alle presenti norme (scheda normativa area di nuova edificazione C1).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 47.

### **Prescrizioni particolari**

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

## **ART. 58 - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO - D1**

**Destinazione prevalente:** ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

### **Usi ammessi (art. 45)**

- d) USI PRODUTTIVI (minimo 70%)
  - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero: opifici e fabbricati per speciali esigenze industriali
  - d.2 magazzini e locali di deposito
  - d.3 depositi a cielo libero se connessi all'attività produttiva
- b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto)
- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati quando non complementari all'attività insediata ma connessi direttamente ad attività produttive (massimo 20%)
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (massimo 30%)
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 30%)
  - c.3 uffici pubblici
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Gli insediamenti esistenti o in progetto che risultino, in base a relazione dell'autorità competente (A.R.P.A o A.S.L.), pericolosi, nocivi e/o non conformi a norme di legge, devono adottare tutti i provvedimenti necessari, sulla base delle vigenti normative, alla messa in sicurezza degli impianti ed all'eliminazione dei fattori inquinanti.

Quando gli insediamenti di cui al punto precedente sono contigui ad aree edificate prevalentemente residenziali l'impianto viene classificato, fino al completo adeguamento, quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetto ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività pericolose o nocive.

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

### **Parametri**

- 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq; 200 mq per quelle con superficie produttiva superiore a 600 mq.
- Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici
- H max = ml 12,00 - salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- D min = ml 10,00; ml 6,00 nell'ambito del lotto produttivo, sono ammesse inoltre costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- VI min = ml 10,00
- DL min = ml 3,00 dai limiti di zona A,B,C
- Sp min = 20% di SI - salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47.

### **Prescrizioni particolari**

Sono escluse dalla verifica del rapporto di copertura le pensiline aperte, a protezione di mezzi meccanici, di attrezzature, di prodotti stoccati saltuariamente, a condizione che la sporgenza sia contenuta in ml 3,00, che la distanza del filo esterno dell'oggetto dai confini sia superiore o pari a ml 3,00 e che non affaccino su strade pubbliche o di uso pubblico.

Le nuove costruzioni (NC) su lotti liberi non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare un rapporto di copertura massimo pari al 50%.

Per le Sul residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi i seguenti interventi: MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS.

Nell'ambito contraddistinto dalla sigla D1.1, per le parte di insediamento pluripiano verso la via Milanaccio, sono ammessi gli esistenti usi residenziali; interventi di ristrutturazione dei saloni industriali devono prevedere una verifica della esistente tombinatura sul Rio Falvina, con eventuali interventi migliorativi.

Per l'insediamento contraddistinto dalla sigla D1.2 ogni ulteriore intervento è subordinato alla realizzazione di una barriera verde verso le contigue aree residenziali sul lato ovest.

Per l'insediamento contraddistinto dalla sigla D1.A sono ammessi interventi di tipo MS-RC2-REA; tali interventi devono garantire la tutela delle caratteristiche strutturali e morfologiche del manufatto, in rapporto alla loro consistenza possono essere sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

## **ART. 59 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE – D5**

**Destinazione prevalente:** SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### **Usi ammessi (art. 45)**

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1- a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI E ABITAZIONI COLLETTIVE  
minimo 80%:
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - c.2 case di cura e ospedali
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti  
massimo 20%:
    - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
    - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
    - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 20% nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

**Interventi ammessi (art. 6):** MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto convenzionato

### **Parametri**

- Sm = 200 mq di Sul residenziale per struttura;  
= come da comparto indicato in cartografia
- Rc max = 60% - sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
- H max = ml 13,50 o pari all'esistente se superiore  
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori o la costruzione in aderenza a pareti cieche su confine
- D min = ml 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47.

### **Prescrizioni particolari**

Dotazione minima di parcheggio privato secondo la vigente normativa.

Le tensostrutture o strutture similari partecipano al computo della superficie coperta ma non della volumetria.

Gli interventi di tipo A-S-DR-NC sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato.

## **ART. 60 - AREE PER IMPIANTI RICREATIVI – D6**

**Destinazione prevalente:** ATTIVITA' RICREATIVE PER IL TEMPO LIBERO

### **Usi ammessi (art. 45)**

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- b) USI TERZIARI DIFFUSI
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto

### **Parametri**

Ut max	=	0,20 mq/mq
Sm	=	come indicato in cartografia
Rc max	=	20%
H max	=	ml 7,50 o preesistenti
		salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min	=	ml 5,00
D min	=	ml 6,00
Vi min	=	ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
Sp min	=	80% di SI

### **Prescrizioni particolari**

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

la dotazione va sempre rapportata al 100% della nuova Sul insediata; per le attività non comportanti la realizzazione di Sc la dotazione minima non può essere inferiore al 10% dell'area di insediamento (AI). Tale dotazione, se ritenuto necessario, può essere aumentata sino al 20% in sede di convenzionamento.

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul.

Le tensostrutture o strutture similari partecipano al computo della superficie coperta ma non della Sul.

## **ART. 61 - ZONE FUNZIONALI MISTE – D7**

### **COMPARTI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE FUNZIONALE**

#### **COMPARTO D7.1**

##### **Usi ammessi (art. 45)**

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1- a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode, fatti salvi quelli già esistenti
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto)
  - b.4 magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.3 uffici pubblici
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- d) USI PRODUTTIVI ammessi esclusivamente per i fabbricati in cui la destinazione produttiva è già insediata al momento dell'adozione del progetto preliminare; non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi.
  - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero:
    - opifici
    - fabbricati per speciali esigenze industriali
  - d.2 magazzini e locali di deposito
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
  - parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

##### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS (prescrittiva per la porzione edificata sul torrente Morezza).

##### **Modalità**

Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato per interventi che non comportano il cambio di destinazione d'uso (destinazioni di tipo produttivo).

Intervento edilizio diretto convenzionato per interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso.

##### **Parametri**

- 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq; 200 mq per quelle con superficie produttiva superiore a 600 mq.
- Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici
- H max = ml 9,00 o preesistente
  - salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- D min = ml 10,00 - ml 6,00 nell'ambito del lotto produttivo, sono ammesse inoltre costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- VL min = ml 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47.

Dotazione minima di parcheggio privato, quando richiesta, pari a 1mq/3,3 mq di Sul

##### **Prescrizioni particolari**

Gli interventi di tipo RE (con cambio di destinazione d'uso), sono ammissibili solo a seguito dell'esecuzione di opere di riassetto e sistemazione idraulica finalizzati alla mitigazione del rischio (compresa la demolizione della porzione indicata in cartografia), e dovranno essere assoggettati a convenzionamento nel rispetto dei parametri e delle modalità di cui ai punti precedenti.

## COMPARTO D7.2

### Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1- a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode, fatti salvi quelli già esistenti
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (**nei limiti della normativa commerciale, le medie strutture sono ammesse solo in caso di riconversione totale**)
  - b.1 uffici e studi privati, **solo in caso di riconversione totale**
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi **solo in caso di riconversione totale**
  - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto)
  - b.4 magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali (**solo in caso di riconversione totale**)
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (**solo in caso di riconversione totale**)
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.3 uffici pubblici
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- d) USI PRODUTTIVI
  - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero:
    - opifici
    - fabbricati per speciali esigenze industriali
  - d.2 magazzini e locali di deposito
  - d.3 depositi a cielo libero se connessi all'attività produttiva
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
  - parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

### Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - Ca

### Modalità

Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato per interventi che non comportano il cambio di destinazione d'uso (destinazioni di tipo produttivo), con esclusione della DR e della RU;

Intervento edilizio diretto convenzionato per interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della DR e della RU;

Strumento urbanistico esecutivo per interventi di tipo DR e RU.

### Parametri per interventi a destinazione produttiva

- Rc max = 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq; 200 mq per quelle con superficie produttiva superiore a 600 mq.
- Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici
- H max = ml 9,00 o preesistente
  - salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- D min = ml 10,00 - ml 6,00 nell'ambito del lotto produttivo, sono ammesse inoltre costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- VL min = ml 10,00
- Sp min = 40% di SI – salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47.

Dotazione minima di parcheggio privato, quando richiesta, pari a 1mq/3,3 mq di Sul

### Parametri per interventi di cambio di destinazione d'uso eccedenti l'intervento di tipo REA

- Sm = 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie pari ad almeno 200 mq; come da perimetrazione cartografica o secondo comparti di intervento (vedi prescrizioni particolari)
- UT max = 0,75 mq/mq
- Rc max = 50% - per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
- H max = ml 12,50
  - salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00

D min = ml 10,00  
VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto  
Sp min = 50% di SI

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47 ed all'art. 42 comma 2 anche per interventi REA convenzionati.  
Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul

#### **Prescrizioni particolari**

La progettazione urbanistica (quando necessaria per il tipo di intervento in progetto) deve avvenire in modo unitario in rapporto alle OO.UU. da realizzare per garantire l'accessibilità all'intero ambito territoriale individuato in cartografia, con particolare attenzione dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale. Analoghe precauzioni dovranno essere previste per le aree a parcheggio indicate dal piano e/o dagli strumenti esecutivi

## **CAPO M - IL TERRITORIO EXTRAURBANO**

### **ART. 62 - GENERALITÀ**

E' definito territorio extraurbano la parte di territorio comunale interessato dagli azzonamenti di tipo E, come definiti al precedente art. 46 ed individuati nella cartografia di Piano relativa (Elaborato 3P1-elaborato 4P).

In base alla citata suddivisione il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, che vengono dettagliatamente descritte negli articoli seguenti.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sono sempre da rispettare:

- le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativi allegati e nel Regolamento di Igiene;
- le prescrizioni di cui al Capo E – Vincoli e zone di rispetto e al Capo F – Tutela idrogeologica;
- le prescrizioni contenute nell'art. 27 a tutela di particolari elementi ed ambiti;
- le prescrizioni previste dall'azzonamento acustico del territorio.

Per quanto non normato e/o in contrasto prevalgono le norme dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Nell'ambito delle zone agricole e boscate incluse nell'unità di rispetto paesaggistico, oppure incluse in classe IIIA e/o soggette al vincolo idrogeologico (normato dalla L.R. 09.08.1989 n. 45) la realizzazione di nuove strade private può essere autorizzata esclusivamente per scopi agro-silvo-pastorali, previa presentazione di un progetto preliminare di fattibilità da sottoporre all'esame dell'Amministrazione comunale che ne valuterà l'eventuale ammissibilità e la compatibilità ambientale.

Il progetto preliminare dovrà essere basato sui seguenti presupposti:

- la verifica della possibilità di utilizzo parziale di altri tracciati esistenti;
- uno studio idrogeologico del contesto con valutazione delle modificazioni indotte da quanto in previsione, in particolare sulla stabilità dei versanti e sullo sgrondo delle acque meteoriche;
- un ridotto impatto ambientale con contenimento di scavi e riporti e con utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- larghezza della sede stradale contenuta in ml 3,50 e con superfici drenanti per le pavimentazioni.

In caso di parere favorevole, il rilascio del successivo titolo abilitativo sarà condizionato alla stipula di un atto di impegno unilaterale che preveda:

- il rigoroso rispetto dei criteri sopra indicati e riportati in progetto (non sono ammesse varianti in corso d'opera non autorizzate in precedenza), oltre che delle prescrizioni eventualmente determinate dall'Amministrazione;
- l'eventuale indicazione da parte dell'Amministrazione di tratti parziali del tracciato da assoggettare ad uso pubblico;

l'eventuale stipula di una fidejussione a garanzia della corretta esecuzione delle opere nei tempi di legge, nonché del ripristino ambientale in caso di interruzione e/o sospensione dei lavori.

### **ART. 63 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - E1**

Parti del territorio per le quali viene previsto un uso agricolo inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale ed idrogeologico.

#### **Prescrizioni generali**

Tutti gli interventi sul territorio dovranno essere attuati nel rispetto dell'ambiente ed attentamente valutati da un punto di vista ecologico-paesaggistico, sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo e di urbanizzazione a rete.

Qualora una porzione di territorio azzonata come area boscata abbia le caratteristiche di area agricola, secondo i disposti del D.Lgs. 18.05.01 n° 227, tale superficie, senza che questo comporti variante al P.R.G., si intende automaticamente azzonata come area agricola (E1) 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.

Qualora una porzione di territorio, azzonata come area agricola, venga invasa da bosco di neoformazione per una copertura non superiore al 20% della superficie a causa di un temporaneo sottoutilizzo, è possibile ripristinare la sua destinazione d'uso agricolo senza procedere alla richiesta di svincolo ai sensi della normativa vigente.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non

contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km. 10, con un limite di volume per la cubatura residenziale di mc. 1500.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori ai sensi del comma 17 dell'art. 25 L.R. 56/77 non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" ed oggetto di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto.

Per le nuove attrezzature agricole e zootecniche è ammesso l'utilizzo di strutture prefabbricate (cemento o legno lamellare) purché le linee architettoniche, l'aspetto esteriore e la finitura superficiale (le strutture grezze vanno trattate e/o tinteggiate) non siano in contrasto con l'ambiente circostante; sono ammessi rivestimenti esterni in pietra e/o legno, per le coperture oltre ai manti in tegole sono ammesse lastre in lamiera grecata di tonalità scura.

L'esercizio dell'agriturismo è consentito nei limiti e con le modalità di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e/o annessi zootecnici esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso è permesso purché:

- la data di edificazione di tali edifici e/o annessi sia antecedente di almeno 10 anni dalla data di adozione del P.R.G. vigente;
- la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più a servizio dell'attività agricola sia certificata mediante dichiarazione asseverata di un tecnico iscritto al proprio albo professionale;
- la loro consistenza edilizia sia verificata ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme;
- il loro recupero avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

usi ammessi (validi anche per gli edifici non più rurali a seguito di cambio di destinazione già avvenuto)

a) USI RESIDENZIALI

a.1 abitazione private di ogni tipo

a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili

a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi

b.4 magazzini e locali di deposito (sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto).

Parametri (validi anche per gli edifici non più rurali a seguito di cambio di destinazione già avvenuto)

Per esigenze igienico funzionali è ammesso un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente con un massimo di 50 mq di Sul, 25 mq di Sul sono sempre ammessi; eventuali nuove costruzioni accessorie (Ca) a servizio saranno da edificare preferibilmente in aderenza ai fabbricati preesistenti e comunque nella misura massima di mq 25,00 di Sul per ogni unità immobiliare residenziale, nel rispetto delle norme del Codice Civile e dei seguenti parametri:

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine; inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Gli interventi inerenti cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali esistenti e/o l'ampliamento di fabbricati già ad altra destinazione, quando inclusi nell'unità di rispetto paesaggistico, sono ammessi purché si stipuli un atto d'impegno unilaterale (quale parte integrante del titolo abilitativo) in riferimento a:

- mantenimento della destinazione a prato-pascolo di una porzione pari all'80% della superficie libera del lotto originario e tutela delle piantumazioni esistenti tra gli appezzamenti;
- recupero dei terreni incolti secondo quanto indicato al punto precedente.

In questi ambiti sono inoltre ammesse solo recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1,2 (eventualmente integrata da rete protettiva di contenimento) uniti fra loro da traverse orizzontali e senza barriera al suolo; muri di contenimento in pietra 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.

A fronte della sottoscrizione dell'impegno di cui al punto precedente per aree in eccedenza a quelle pertinenti, la possibilità di incremento volumetrico delle unità edilizie esistenti viene così integrata:

- in aggiunta al 20% di cui alle prescrizioni generali è ammesso un ulteriore incremento pari a 25 mq di Sul per almeno 1.000 mq di aree da mantenere in eccedenza a quelle pertinenti, l'incremento complessivo non potrà comunque superare i 50 mq. di Sul.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, dovrà essere presentata, oltre agli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare.

Gli interventi sugli edifici dovranno mantenere le forme ed i materiali originari, con riferimento a quanto contenuto nell'allegato 1 e secondo le seguenti precisazioni (valide anche per interventi di ampliamento sopraelevazione e costruzione di fabbricati accessori):

- il recupero funzionale di detti fabbricati ad uso abitativo od accessorio all'abitazione, deve prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche costruttive originarie, i paramenti esterni in pietra facciavista dovranno essere mantenuti, negli altri casi (murature al rustico) dovranno essere intonacati e tinteggiati;
- sono da mantenersi in vista le strutture portanti verticali in mattoni paramano, realizzando tamponamenti arretrati rispetto al filo esterno delle stesse, ed utilizzando preferibilmente finestre a grandi luci che permettano di leggere come inalterato il rapporto tra vuoti e pieni preesistenti. Anche elementi grigliati in mattoni, su disegno di quelli tradizionali sono da preferirsi alle murature piene;
- per il manto di copertura si dovranno utilizzare coppi vecchi per lo strato a vista, altre tipologie se preesistenti (esempio lose) e non in contrasto, per gli ambiti non compresi nell'unità di rispetto paesaggistico sono ammesse anche tegole portoghesi o simil coppo;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame o lamiera preverniciata bruno scura;
- i serramenti dovranno essere, di norma, in legno;
- i balconi dovranno essere realizzati con lastre e modiglioni in pietra, con tavolato e mensole in legno, per gli ambiti non compresi nell'unità di rispetto paesaggistico è ammessa la soletta sottile in cls;
- per modesti interventi su edifici esistenti sono ammessi materiali o tipologie difforni, quando questi siano prevalenti nell'edificio e non in netto contrasto con l'ambiente.

Per quanto non contenuto e/o in contrasto si intendono richiamati i contenuti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e delle leggi e dei regolamenti di settore.

#### **Destinazioni**

- a) attività agricola produttiva, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, le lavorazioni e trasformazioni dei prodotti agricoli-zootecnici e per gli inerenti macchinari ed impianti, e per il ricovero del bestiame;
- b) residenza rurale;
- c) quelle previste dalle prescrizioni generali.

#### **Interventi ammessi**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR\* - A\* - S\* - Ca

Nuova costruzione (NC) di abitazioni rurali e di fabbricati a destinazione produttiva per i soggetti e con le procedure dell'art. 25 L.R. 56/77.

\*prescrizioni relative ai fabbricati inclusi nell'unità di rispetto paesaggistico:

DR (demolizione con ricostruzione di tipo 1 e di tipo 2) – è ammessa, nei casi previsti dal 5° comma dell'art. 10 e nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico, secondo il volume e la sagoma preesistente o con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S.

A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

- j) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- k) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- l) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:

- j) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- k) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- l) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

#### **Parametri**

##### **1- PER LE ATTREZZATURE AGRICOLE E ZOOTECNICHE**

- H max = ml 7.50 salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)
- Rc max = 2/3 dell'area oggetto dell'intervento
- Dc min = ml 6,00
- Distanza delle nuove strutture di allevamento a carattere industriale da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.)=
  - ml 300 per suini
  - ml 200 per avicunicoli (pollame, conigli, colombi ecc.)
  - ml 100 per ogni altro animale (bovini, ovicapri, equini ed allevamenti non primari)

gli interventi per il mantenimento e la ristrutturazione delle strutture esistenti non sono soggetti alla verifica di dette distanze, in caso di ampliamento sono ammesse distanze inferiori previo parere A.S.L..

#### 1a - Serre

- Rc max = 50% con strutture murarie fuori terra, 70% senza strutture murarie fuori terra
- Dc min = ml 3.00 o pari all'altezza della serra se questa è superiore
- Distanza delle nuove strutture di coltivazione a carattere industriale da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.) = ml. 5 o pari all'altezza della serra se questa è superiore.

#### 1b - Costruzione di concimaie o strutture atte al contenimento e stoccaggio delle deiezioni

- Distanza da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.C.) come indicato nel punto 1.
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le nuove strutture di stoccaggio e deposito delle deiezioni = 20 ml

#### 1c - Costruzione di strutture di allevamento a carattere di azienda agricola familiare

La distanza dalle aree residenziali esterne dovrà essere almeno di ml 50 se contenute nei seguenti limiti:

- bovini, equini: fino ad un massimo di 3 U.G.B. (Unità di Grosso Bestiame corrispondente a 600 kg. di peso vivo) corrispondenti a n° 6 capi
- avicunicoli (120 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 30 capi
- suini (200 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 3 capi
- ovicaprini (300 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 10 capi
- allevamenti non primari (selvaggina, cani, gatti, pesci ecc. fino a 120 kg di peso vivo max) con finalità diverse dal puro diletto.

#### 2 - PER LE ABITAZIONI RURALI:

- If max = da 0.01 a 0,06 mc/mq (comma 12 art. 25 L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.);  
con un massimo di 1.500 mc per ogni azienda
- H max = ml 7.50
- Dc min = ml 5.00 o in aderenza a pareti cieche
- D min = ml 6.00 o in aderenza a pareti cieche
- V min = ml 10,00
- Per esigenze igienico funzionali è ammesso, anche in deroga all'indice fondiario (comma 14 art. 25 L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.), un ampliamento pari al 20% della Sul esistente; 25 mq di Sul sono sempre ammessi.
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le attrezzature destinate a ricovero animali = 10 ml
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le nuove strutture di stoccaggio e deposito delle deiezioni = 20 ml

#### 2a - Nuove costruzioni accessorie ed interventi sugli edifici esistenti

- vedere le prescrizioni generali del presente articolo.

#### **Prescrizioni particolari**

Sono consentiti allevamenti ittici con la realizzazione dei relativi impianti; la richiesta di concessione deve essere accompagnata da uno studio idrogeologico e geotecnico dettagliato.

## **ART. 64 - AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE – E2**

Aree incluse in un più vasto contesto agricolo e boscato, comprendenti ambiti lungo il torrente Cervo, che per le loro caratteristiche costituiscono valenza ambientale, pertanto suscettibile di tutela.

### **Prescrizioni generali**

Queste aree Sono da considerarsi inedificabili ma possono essere utilizzate per il trasferimento di cubatura ammesso dall'art. 25, comma 17, della L.R. n. 56/77 e ss.mm. ed ii. In dette zone sono autorizzate unicamente le opere connesse allo svolgimento dell'attività agricola ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali e naturalistiche. Non sono quindi ammesse opere che modifichino i caratteri dei luoghi, dette aree costituiscono infatti fasce lineari che permettono la mobilità della fauna e l'interscambio genetico tra le specie presenti, aumentando il grado di biodiversità.

### **Interventi ammessi**

- La manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti.
- Gli interventi finalizzati allo sviluppo dell'attività turistico ricreativa (cartellonistica indicativa ed esplicativa, aree pic-nic, piste ciclabili, parchi giochi, recinzioni, percorsi vita, chioschi per servizi igienici e punti di ristoro di superficie utile massima pari a 25 mq e altezza massima non > a ml 2,70) purché i materiali impiegati siano tipici del luogo (pietra e legno) e siano ben integrati con l'ambiente circostante.
- Nuove recinzioni, se indispensabili all'attività agricola, sono ammesse esclusivamente con tipologia a staccionata in legno (costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1,00 uniti fra loro da traverse orizzontali senza barriere continue al suolo); la realizzazione delle recinzioni non dovrà determinare una privatizzazione completa delle aree, per cui negli ambiti oggetto di intervento dovranno comunque essere garantiti varchi per percorsi pubblici di tipo pedonale, ciclabile, ippico, completi di aree per la sosta o l'osservazione naturalistica.

## **ART. 65 - AREE AGRICOLE MARGINALI – E3**

Trattasi di aree, lotti ed appezzamenti compresi o limitrofi rispetto al territorio urbano, attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti. Per dette aree si rimanda alla normativa prevista per le aree E1 (con esclusione degli allevamenti eccedenti il carattere di azienda agricola familiare), con le seguenti integrazioni normative.

### **Destinazioni**

Destinazioni comunque ammesse: giardino, orto, prato, frutteto

### **Interventi**

Tali aree hanno possibilità edificatoria limitata alle costruzioni di depositi per attrezzi agricoli secondo le condizioni, le modalità ed i parametri previsti dall'art. 17 (la distanza dal confine stradale dovrà essere quella indicata dalla tabella di cui all'art. 49) con un massimo di Sc di mq 15,00 per ogni proprietà. In ogni ambito unitario interessato l'intervento può essere ammesso una sola volta per ogni proprietario (anche se le aree non sono contigue). Sono inoltre ammesse autorimesse (nei limiti di pertinenzialità di 25 mq di Sun/unità immobiliare), quando a servizio di fabbricati contigui impossibilitati al ricavo di tali superfici nell'ambito dell'area di pertinenza.

### **Prescrizioni particolari**

Le costruzioni ammesse devono essere improntata a grande semplicità, con coperture a doppia falda e con l'impiego di materiali tradizionali (muratura piena intonacata e mattoni facciavista fatti a mano con eventuali parti in legno, struttura del tetto in legno, coperture in coppi o tegole di laterizio).

Sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1 uniti fra loro da traverse orizzontali e/o rete metallica con siepe viva di specie autoctona; le altre tipologie previste dal Regolamento Edilizio sono ammesse solo nel caso di interventi di completamento di esistenti recinzioni pertinenziali alla residenza su lotti contigui (per porzioni minoritarie).

Nelle aree indicate in cartografia con specifica delimitazione l'edificazione non è consentita.

## **ART. 66 - AREE FORESTALI-BOScate - E4**

Aree a bosco caratterizzate da vegetazione forestale, sia naturale sia derivante da rimboschimenti (impianti artificiali). Entrano in tale azzonamento anche le aree con temporanea mancanza della copertura arborea dovuta ad eventi calamitosi naturali e non, compresi gli incendi.

### **Destinazioni**

Destinazioni d'uso proprie: bosco ceduo e/o fustaia. Sono vietate le conversioni da fustaia a ceduo, e tutte le attività che possano compromettere la rinnovazione nel sottobosco.

Destinazioni d'uso ammesse : agricola, solo nelle aree marginali e confinanti con gli azzonamenti E1-E2; il mutamento di destinazione in aree agricole E1-E2 è ammesso solamente nelle aree marginali confinanti con detti azzonamenti, purché attentamente valutata da un tecnico esperto (Dottore agronomo o forestale, perito agrario, agrotecnico) iscritto al rispettivo albo professionale che certifichi la correttezza dell'intervento, senza che questo comporti variante al P.R.G.C.

### **Interventi**

In tali aree è consentita esclusivamente l'effettuazione di interventi selvicolturali ordinari e straordinari nell'osservanza di quanto previsto dal R.D. 30/12/1923 n° 3267 e dalla L.R. 09/08/89 n° 45 e secondo le indicazioni contenute nella L.R. 4 settembre 1979 n. 57 e nelle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale ; rientra in questi interventi anche l'apertura di piste forestali e viali tagliafuoco. Sono inoltre consentite opere di ripristino ambientale e di urbanizzazione a rete.

### **Parametri**

- Le porzioni di territorio comprese in questo azzonamento sono utilizzabili ai fini della determinazione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25 commi 12-18 L.R. 56/77. A tali aree è attribuito un indice fondiario pari a 0,01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda, da utilizzarsi in accorpamento ad altre aree agricole, ai fini del raggiungimento di una volumetria computabile per nuove costruzioni di abitazioni rurali.
- Le nuove costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma solo nelle altre aree a destinazione agricola ove le nuove abitazioni rurali siano ammesse.

### **Interventi ammessi sui fabbricati esistenti**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR1

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e/o annessi zootecnici esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso è permesso purché:

- la data di edificazione di tali edifici e/o annessi sia antecedente di almeno 10 anni dalla data di adozione del P.R.G.;
- la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più idonei alle necessità dell'agricoltura sia certificata mediante dichiarazione asseverata di un tecnico iscritto al proprio albo professionale;
- siano serviti da adeguato accesso veicolare e la loro consistenza edilizia sia verificata ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme;
- Usi ammessi (validi anche per gli edifici non più a destinazione rurale a seguito di cambio di destinazione):
  - a) USI RESIDENZIALI
    - a.1 abitazione private di ogni tipo - a.3 autorimesse
  - b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
    - b.1 uffici e studi privati
    - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi.
- Per fabbricati non serviti da adeguato accesso veicolare non è consentito l'intervento di tipo DR1 ed è ammessa esclusivamente la destinazione residenziale saltuaria, previa dimostrazione delle modalità di accesso pedonale.
- Parametri (validi anche per gli edifici non più a destinazione rurale a seguito di cambio di destinazione)

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine; inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

### **Prescrizioni particolari**

Queste aree, come meglio specificato all'art. 38 sono assoggettate alla disciplina della Legge 431/85. Le zone boscate percorse da incendio non possono subire la trasformazione della loro classe di destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi intervento al di fuori del rimboschimento e del ripristino vegetazionale.

Qualora una porzione di territorio azzonata come area boscata abbia caratteristiche di area agricola secondo i disposti del D.Lgs. 18.05.01 n° 227, tale superficie, senza che questo comporti variante al P.R.G., si intende automaticamente azzonata come area agricola (E1), 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.

Appartengono al presente azzonamento (senza che ciò costituisca variante al P.R.G.) anche quelle porzioni di territorio, azzionate come area agricola alla data di adozione del P.R.G. o ai sensi del precedente comma e che, per intervento di modificazione del suolo o per abbandono della coltivazione in atto vengano ad assumere, attraverso una copertura superiore al 20% della superficie, le caratteristiche di area boscata.

Per quanto riguarda gli impianti, saranno da favorirsi impianti plurispecifici di latifoglie autoctone al fine di ottenere un bosco misto da governarsi a fustaia disetaneiforme ed un popolamento più stabile dal punto di vista ecologico.

Gli interventi inerenti cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali esistenti e/o l'ampliamento di fabbricati già ad altra destinazione, quando inclusi nell'unità di rispetto paesaggistico, sono ammessi purché si stipuli un atto d'impegno unilaterale (parte integrante del titolo abilitativo), con riferimento a:

- tutela delle piantumazioni esistenti e pulizia regolare del sottobosco;
- mantenimento di eventuali porzioni a prato-pascolo;
- recupero di eventuali terreni incolti secondo quanto indicato al punto precedente.

In questi ambiti, esclusivamente per le aree prossime agli edifici oggetto di recupero, sono ammesse solo recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1,2 (eventualmente integrata da rete protettiva di contenimento) uniti fra loro da traverse orizzontali e senza barriera al suolo; muri di contenimento in pietra 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.

Gli interventi sugli edifici dovranno mantenere le forme ed i materiali originari, con riferimento a quanto contenuto nell'allegato 1 e secondo le seguenti precisazioni (valide anche per interventi di ampliamento sopraelevazione e costruzione di fabbricati accessori):

- il recupero funzionale di detti fabbricati ad uso abitativo od accessorio all'abitazione, deve prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche costruttive originarie, i paramenti esterni in pietra facciavista dovranno essere mantenuti, negli altri casi (murature al rustico) dovranno essere intonacati e tinteggiati;
- sono da mantenersi in vista le strutture portanti verticali in mattoni paramano, realizzando tamponamenti arretrati rispetto al filo esterno delle stesse, ed utilizzando preferibilmente finestre a grandi luci che permettano di leggere come inalterato il rapporto tra vuoti e pieni preesistenti. Anche elementi grigliati in mattoni, su disegno di quelli tradizionali sono da preferirsi alle murature piene;
- per il manto di copertura si dovranno utilizzare coppi vecchi per lo strato a vista, altre tipologie se preesistenti (esempio lose) e non in contrasto, per gli ambiti non compresi nell'unità di rispetto paesaggistico sono ammesse anche tegole portoghesi o simil coppo;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame o lamiera preverniciata bruno scura;
- i serramenti dovranno essere in legno;
- i balconi dovranno essere realizzati con lastre e modiglioni in pietra, con tavolato e mensole in legno, per gli ambiti non compresi nell'unità di rispetto paesaggistico è ammessa la soletta sottile in cls;
- per modesti interventi su edifici esistenti sono ammessi materiali o tipologie difformi, quando questi siano prevalenti nell'edificio e non in netto contrasto con l'ambiente.

## **ART. 67 - AREE A PARCO PRIVATO - H**

Parti del territorio che presentano un elevato valore botanico, ambientale, paesaggistico, storico e ricreazionale, caratterizzate dalla presenza di impianti colturali, attrezzature ed essenze vegetali da salvaguardare.

**Destinazioni prevalente:** PARCO

**Interventi ammessi**

Gli interventi relativi a:

- messa a dimora di elementi arbustivi e/o arborei che dovranno appartenere alle specie ritenute idonee all'habitat;
  - posa in opera di elementi di arredo urbano quali panchine, fontane, gazebo ecc;
- sono ammessi previa relazione di un tecnico esperto nel settore; nel caso di interventi che incidono sulla composizione e su disegno complessivo del parco, è necessario presentare un progetto di riqualificazione.

### Usi ammessi nei fabbricati esistenti

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI
  - b.1 uffici e studi privati
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti

### Interventi ammessi sui fabbricati esistenti (art. 5)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A.

### Parametri

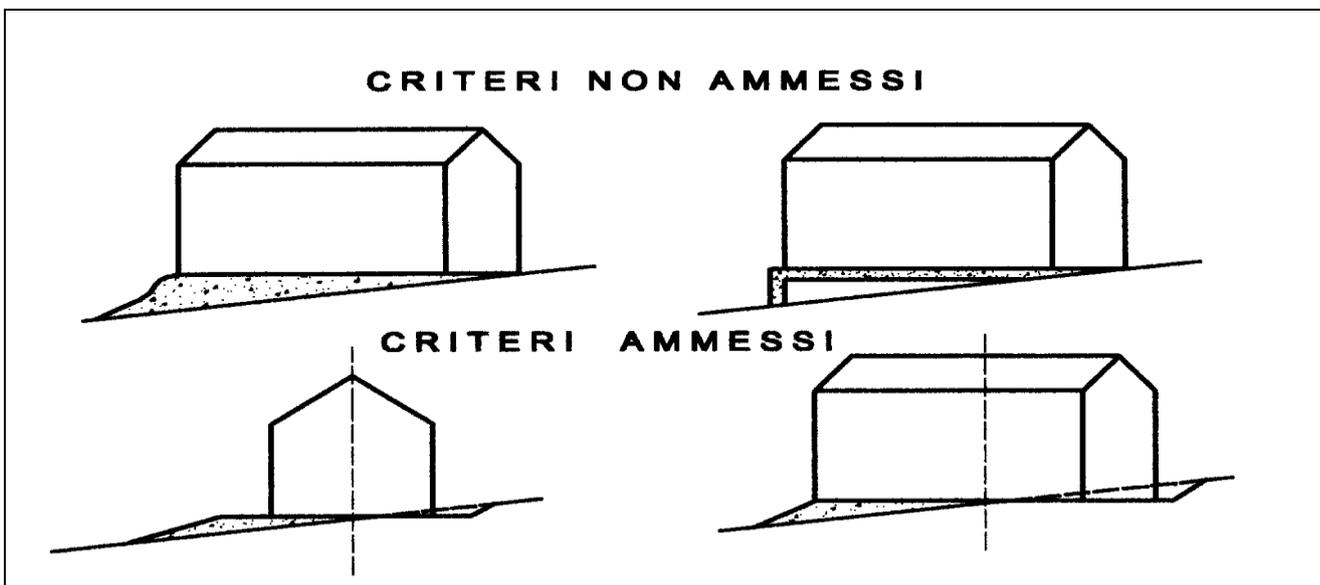
La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi connessi ad interventi del tipo DR-A-S non potranno essere superiori al 50% del volume esistente, con un massimo di 300 mc. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max = preesistente
- Dc min = ml 6,00
- D min = ml 10,00
- VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

## CAPO N - NORME SPECIALI

### ART. 68 - GRAFICI

#### GRAFICO NORMATIVO RICHIAMATO DALL'ART. 17, 2<sup>A</sup> COMMA



## **ART. 69 - 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 come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03, della D.G.R. 42-29532/2000, della D.C.R. n° 59-10831/06 e della **D.C.R. n° 191-43016/2012**, è ammessa, con particolare riferimento agli artt. 23,25,26,27,28 della D.C.R. ultima citata, sul territorio comunale secondo la seguente classificazione.

#### **VICINATO**

E' ammesso su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle limitazioni e delle incompatibilità indicate nei singoli azzonamenti;

#### **MEDIE STRUTTURE**

Sono ammesse nell'ambito delle zone di addensamento e nelle localizzazioni secondo quanto previsto dalla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo contenuta nella D.C.C. di Criteri **n° 9 del 23.02.2015**.

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 azzonamenti, una valutazione degli impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente.

#### **GRANDI STRUTTURE**

Non sono ammesse nell'ambito dell'addensamento A1 e delle localizzazioni L1; per quanto concerne le localizzazioni L2, non avendone individuate, si rimanda alla vigente normativa regionale sopracitata.

#### **RICONOSCIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI**

Sugli elaborati della serie 4P della cartografia di piano sono stati delimitati:

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

- un unico addensamento in parte dell'area urbana centrale di antica formazione.

##### A.4. ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI

- un unico addensamento in area urbana semicentrale.

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

- una localizzazione nell'ambito di aree di riconversione urbana.

Non viene al momento prevista la possibilità di riconoscere ulteriori localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologico e di trasferimento di esercizi commerciali.

### **Punto 2) - RISPONDEZA AI CRITERI ED AGLI INDIRIZZI REGIONALI**

Le localizzazioni L1 possono essere individuate in sede di istruttoria, in un contesto urbano ancora centrale, in cui le dotazioni per servizi (parcheggi, aree verdi, ecc....) sia esistenti che in progetto e gli interventi sulla viabilità già eseguiti, possono garantire una buona funzionalità agli insediamenti commerciali delle varie tipologie. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13, 14 e 16 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli **addensamenti storici rilevanti (A.1.)**, negli addensamenti storici secondari (A.2.), negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), **negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.)**, **nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.)** in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale. Per gli esercizi commerciali

che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 e 9 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane.

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	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
G-CC4	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.