

## CITTÀ DI BARGE



### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

#### VARIANTE PARZIALE N. LIII AL PRGC

ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### TESTO COORDINATO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

##### IL SINDACO

(Geom. Ivo BECCARIA)

##### IL SEGRETARIO

(Dott.ssa Monica PARA)

##### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Massimo MAURINO)

##### PROGETTISTA

(Arch. Marisa BIOLATTO)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d. lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso è effettuata dal Comune di Barge e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso il Servizio emittente.

##### ESTREMI DI ADOZIONE / APPROVAZIONE

ADOZIONE PRELIMINARE: Deliberazione C. C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

APPROVAZIONE DEFINITIVA: Deliberazione C. C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**CITTÀ DI BARGE**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

## Sommario

<i>NORME DI ATTUAZIONE</i> .....	1
<i>Parte Prima</i> .....	1
<i>Norme di carattere generale</i> .....	1
<i>Art. 1 - ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DOCUMENTI DEL P.R.G.</i> .....	2
<i>Art. 2 - AZZONAMENTO</i> .....	2
<i>Art. 3 - VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE</i> .....	3
<i>Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</i> .....	3
<i>Art. 5 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI</i> .....	4
<i>Art. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PER L'ESERCIZIO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI</i> .....	8
<i>Art. 7 - INTERVENTI DIRETTI DI TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI</i> .....	12
<i>Art. 8 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</i> .....	12
<i>Art. 9 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E PERMESSO DI COSTRUIRE</i> .....	19
<i>ART. 10 - NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE</i> .....	21
<i>ART. 11 - UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO</i> .....	21
<i>ART. 12 - RECINZIONI DI PROPRIETÀ</i> .....	21
<i>ART. 13 - DECORO DELL'AMBIENTE EDIFICATO</i> .....	22
<i>ART. 14 - PERTINENZE</i> .....	23
<i>NORME DI ATTUAZIONE</i> .....	24
<i>Parte Seconda</i> .....	24
<i>Norme di carattere speciale</i> .....	24
<i>ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NEL CENTRO URBANO</i> .....	26
<i>ART. 16 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO</i> .....	32
<b>TABELLA 2</b> .....	<b>34</b>
<b>TABELLA 3</b> .....	<b>36</b>
<i>ART. 17 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO</i> .....	38
<b>TABELLA 4</b> .....	<b>39</b>
<i>ART. 18 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITÀ</i>	

<i>PRODUTTIVE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO</i> .....	43
<i>ART. 18/1- ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE</i> .....	45
<b>TABELLA 6</b> .....	<b>46</b>
<b>TABELLA 6bis</b> .....	<b>54</b>
<i>ART. 18/2 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI RICADENTI IN AREE OMOGENEE NON PERTINENTI</i> .....	57
<i>ART. 18/3 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI RICADENTI IN AREE OMOGENEE ED INTERESSATE DA AMPLIAMENTI</i> .....	81
<i>ART. 18/4 – AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO</i> .....	85
<i>ART. 19 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO</i> .....	92
<i>ART. 20 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI RILOCALIZZAZIONE INDUSTRIALE</i> .....	96
<b>TABELLA 9</b> .....	<b>97</b>
<i>ART. 21 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITÀ CROCERA (COM)</i> .....	99
<b>TABELLA 8</b> .....	<b>101</b>
<i>ART. 22 – ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE DELLA PIETRA</i> .....	104
<b>TABELLA 10</b> .....	<b>106</b>
<i>ART. 22/BIS – ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE MANUALE DELLA PIETRA</i> .....	120
<i>ART. 23 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESTERNE AL CENTRO URBANO</i> .....	120
<b>TABELLA 5</b> .....	<b>122</b>
<i>ART. 24 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE</i> .....	124
<b>TABELLA 11</b> .....	<b>131</b>
<i>ART. 24/1 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI VINCOLATE A FUTURA DESTINAZIONE PRODUTTIVA</i> .....	133
<i>ART. 25 - EDIFICI RURALI IN AREE DESTINATE AD USI EXTRAGRICOLI</i> .....	134
<i>ART. 26 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE ALL'APERTO</i> .....	135
<i>ART. 26 bis - AREA SPECIALE MONASTERO DOMINUS TECUM IN LOCALITÀ PRÀ D'MILL</i> .....	137
<i>ART. 27 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI</i> .....	139
<i>ART. 28 - AREA A VINCOLO CIMITERIALE</i> .....	139
<i>ART. 29 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE</i> .....	139
<i>ART. 30 - AREE UTILIZZATE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ESTRATTIVA (CAVE)</i> ...	141
<i>ART. 31 - BENI CULTURALI – AMBIENTALI</i> .....	141
<i>ART. 32 - PROTEZIONE IDROGRAFICA</i> .....	142
<i>ART. 32 bis - PROTEZIONE IDROGEOLOGICA</i> .....	144
<i>ART. 32 ter LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI PER CLASSI DI RISCHIO</i> .....	145
<i>Art.32 quater - "AREE CON PRESENZA DI SITI CONTAMINATI"</i> .....	150
<b>TABELLA DEI SITI CONTAMINATI</b> .....	<b>150</b>

<i>ART. 33 - FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI PROTETTI</i> .....	151
<i>ART. 34 - STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE</i> .....	151
<i>NORME DI ATTUAZIONE</i> .....	152
<i>Parte Terza Norme transitorie e finali</i> .....	152
<i>ART. 35 - ATTIVITA' DI LAVORAZIONE DELLA PIETRA ESISTENTI NELLE AREE RESIDENZIALI ED AGRICOLE</i> .....	153
<i>ART. 36 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE</i> .....	153
<i>ART. 37 - FASCE DI RISPETTO STRADALE</i> .....	153
<i>ART. 38 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA</i> .....	153
<i>ART. 39 - POTERI DI DEROGA</i> .....	154
<i>ART. 40 - DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA RELATIVA AI PROGETTI EDILIZI</i> 154	
<i>ART. 41 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</i> .....	154
<i>ART. 42 - TABELLE</i> .....	155
<i>ART. 43 - RICHIAMO AL RAPPORTO AMBIENTALE</i> .....	155

**Allegati :**

- Planimetria della delimitazione del Centro Urbano e del Centro Storico
- Tabelle di zona n. 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6bis, 7, 8, 9, 10, 11, 3 A.G.B., 1 A.I.P., 5 C.G., 33 C.F., 13 E, 4 F.B., 6 G.M., 7 F.S., 8 R.A., 9 Q.M., 10 R.D., M\*, 32, 2 S.M.S., D01, D02, D03, D04.

# **NORME DI ATTUAZIONE<sup>1</sup>**

## **Parte Prima**

### **Norme di carattere generale**

---

## **Art. 1 - ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DOCUMENTI DEL P.R.G.**

1. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) estende la sua efficacia sull'intero territorio della Città e del Comune di Barge.
2. Sono elementi costitutivi del P.R.G. i seguenti atti:
  - Le presenti Norme di Attuazione;
  - Le tavole di Piano di seguito elencate:

Tav. 2.1	Viabilità	Scala 1:5000	
Tav. 2.2	"		"
Tav. 2.3	"		"
Tav. 2.4	"		"
Tav. 3.1	Azzonamento		"
Tav. 3.2	"		"
Tav. 3.3	"		"
Tav. 3.4	"		"
Tav. 4.1	Viabilità e Azzonamento	Scala 1:2000	
Tav. 4.2	"	"	"
Tav. 4.3	"	"	"
Tav. 5	Centro Storico	Scala 1:1000	

- Le determinazioni contenute negli atti sopraindicati sono vincolanti e cogenti.
3. Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G. i seguenti atti:
    - La relazione illustrativa;
    - Gli allegati tecnici di seguito elencati:
      - All. A - Stato di fatto: insediamenti esistenti e vincoli - Scala 1:10000;
      - All. B - Stato di fatto: sviluppo edilizio 1957-1984 - Scala 1:10000;
      - All. C - Stato di fatto: condizioni abitative (indagine edilizia indagine demografica);
      - All. D - Stato di fatto: infrastrutture tecniche - Scala 1:10000;
      - All. E - Uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali - Scala 1:25.000 All. F - Carta geolitologica e dei dissesti idrogeologici - Scala 1:25000;
      - La Tav. 1 - Inquadramento intercomunale (planimetria sintetica) - Scala 1:25000.

Alcuni di questi elaborati contengono comunque delle informazioni (es.: vincoli, condizioni di intervento, ecc.) che dovranno in ogni caso essere rispettati in sede attuativa.

Qualora nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole ed elaborati grafici a scale diverse sarà ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il testo della tavola redatta a scala più dettagliata.

Qualora si riscontrassero discordanze fra le statuizioni degli elaborati grafici e quelle delle Norme di Attuazione, sarà ritenuta prevalente e quindi vincolante la statuizione della norma.

## **Art. 2 - AZZONAMENTO**

1. Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano il territorio comunale è suddiviso in aree o zone come appresso elencate:

- Centro Storico
  - Aree residenziali di completamento;
  - Aree residenziali di nuovo impianto;
  - Aree per attività produttive esistenti;
  - Aree per attività produttive di riordino;
  - Aree per attività produttive di nuovo impianto di livello comprensoriale;
  - Aree di rilocalizzazione industriale;
  - Aree per attività terziarie;
  - Aree agricole: propriamente dette, montane e di protezione naturale;
  - Aree per complessi ricettivi all'aperto;
  - Aree per impianti tecnologici;
  - Aree per attrezzature pubbliche;
  - Aree di valore ambientale;
  - Aree di programmazione commerciale (Addensamenti e Localizzazioni).
2. Il P.R.G. individua, inoltre, i beni culturali ambientali esistenti sul territorio.
  3. I confini di area riportati nella cartografia di P.R.G., ai fini dell'edificazione non determinano vincoli di distanza e di altezza degli edifici, qualora il lotto interessato all'intervento si estenda su due diverse zone di P.R.G..

### **Art. 3 - VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE**

1. Alle limitazioni ed alle prescrizioni del Piano si accompagnano in ogni caso quelle derivanti dai vincoli di ogni tipo imposti ai sensi di leggi statali o regionali, oppure di atti amministrativi efficaci, ove esistenti.

### **Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

1. Il Piano regolatore Generale Comunale si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi soggetti a Denuncia di inizio attività o Permesso di costruire.
2. Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio del Permesso di costruire o la presentazione della Denuncia di inizio attività è subordinato alla formazione ed alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
3. Il P.R.G.C. assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso le modalità ed i mezzi specificati nei successivi commi.
4. Nelle aree per insediamenti residenziali la dotazione predetta è garantita:
  - a. Mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.C.;
  - b. Mediante la cessione di aree da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.
5. Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento è garantita mediante la cessione di aree, contestuale all'insediamento, nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata.
6. Nelle aree per insediamenti di attività terziarie la dotazione degli spazi pubblici è garantita

mediante la cessione di aree, contestuale all'insediamento, nella misura prevista dall'art. 21 comma 1° punto 3 L.R.U. 56/77 e s.m.i..

7. Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G.C., sono gratuite.
8. Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge, le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

## **Art. 5 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono e delle prescrizioni del P.R.G.C., valgono le seguenti definizioni:

- 1.1. AREA: è la porzione limitata del territorio, edificata e no, topograficamente individuata nelle tavole di piano e catastalmente precisabile.
- 1.2. AMBITO NORMATIVO: è la porzione limitata di territorio, edificata e no, costituita da una o più aree, caratterizzata al suo interno da omogeneità di condizioni e da uniformità di prescrizioni e regolamentazione normativa del presente Piano; essa è individuata e rappresentata nelle tavole di P.R.G.C..
- 1.3. UNITÀ EDILIZIA: è l'insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente ad essi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche, dotato di accesso diretto od indiretto da vie o spazi pubblici.
- 1.4. UNITÀ IMMOBILIARE: è la porzione in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali (singolo alloggio, negozio, magazzino, ecc.).
- 1.5. DESTINAZIONE D'USO: è l'attività, l'utilizzazione o l'insieme delle stesse che sono svolte, prescritte od ammesse nell'area, nell'unità edilizia o nell'ambito considerato.
- 1.6. SUPERFICIE TERRITORIALE: è la somma delle superfici fondiarie e delle superfici delle aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità, pedonale e veicolare, e ad impianti pubblici e servizi pubblici.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e a impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle già assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

- 1.7. SUPERFICIE FONDIARIA: è la superficie di pertinenza delle costruzioni, misurata al netto delle aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità pedonale e veicolare, e di quelle destinate a impianti pubblici e servizi pubblici di ogni tipo.

Detta superficie dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o complesso di fabbricati di cui è pertinenza e destinata alla fruibilità degli abitanti dei fabbricati stessi.

- 1.8. DENSITÀ TERRITORIALE: è il rapporto tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie territoriale dell'area di riferimento; essa è espressa in metri cubi di volume per metro quadrato di area.
- 1.9. DENSITÀ FONDIARIA: è il rapporto fra il volume o la superficie edificata o edificabile e la superficie fondiaria dell'area di pertinenza; essa è espressa:

- INDICE FONDIARIO DI CUBATURA: in metri cubi di volume per metro quadrato di area;
- INDICE FONDIARIO DI COPERTURA: in metri quadrati di superfici lorde di pavimento ai diversi piani di calpestio f.t. dei fabbricati, esclusi i sottotetti non abitabili e fienili, tettoie, portici e pilotis e compresi i bassi fabbricati.

L'indice di densità fondiario viene utilizzato:

- nell'intervento diretto per calcolare la quantità di edificazione realizzabile sul lotto;
- in sede di S.U.E. per verificare la distribuzione sui singoli lotti, della volumetria complessivamente consentita.

1.10. SUPERFICIE COPERTA: è la sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi bassi fabbricati e tettoie) e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline di ogni tipo, terrazze e simili quando aggettano per oltre m. 1,50 dal piano verticale del prospetto.

1.11. RAPPORTO DI COPERTURA: è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

1.12. ALTEZZA MASSIMA: è l'altezza massima assoluta che si può raggiungere nell'edificazione di fabbricati a destinazione residenziale e terziaria. Tale altezza è la maggiore fra le altezze delle singole fronti misurata come descritto nel seguente capoverso. Ai fini del calcolo della volumetria costruibile l'altezza di un fabbricato è rappresentata dalla media delle altezze delle singole fronti, misurata ciascuna sull'asse del prospetto a partire dalla quota media del sedime stradale o, in mancanza di strada, del piano di campagna, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile per gli edifici residenziali, ovvero fino al piano di imposta della copertura per gli edifici a diversa destinazione.

1.13. VOLUME: si suddivide in

- volume lordo esistente di un fabbricato è la volumetria totale compresa fra la superficie esterna delle mura del fabbricato stesso, il piano medio di spiccatto e la parte esterna della copertura. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Le tettoie chiuse con tamponamenti fissi da almeno tre lati e i bassi fabbricati sono compresi nel volume lordo esclusivamente quando fanno corpo unico con il fabbricato principale.
- volume nuovi edifici: è il volume dell'intero solido emergente dal terreno dopo la sistemazione definitiva di questo nei modi risultanti dal progetto approvato, data applicazione a quanto disposto dal successivo comma 16. La determinazione del volume edilizio, ai fini della applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. per nuovi edifici, è effettuata detraendo dal volume del solido emergente: i porticati e le logge aperte su almeno due lati; le strutture puramente tecniche e le torrette delle scale e degli ascensori; il volume dei locali seminterrati di edifici con piani rialzati aventi quota di pavimento non superiore a m. 1,20, qualora i locali stessi abbiano destinazione accessoria alla funzione residenziale (autorimesse, cantine, ecc.); i sottotetti di altezza virtuale (volume del sottotetto: superficie di calpestio del sottotetto calcolata per ogni singolo vano) minore a 1,90. Le falde del tetto dovranno avere andamento lineare con pendenza non superiore al 40%. Eventuali balconi, compatibili con le soluzioni architettoniche proposte, dovranno essere realizzati non in aggetto.

1.14. SOTTOTETTI : sono sottotetti abitabili quelli aventi altezza virtuale (volume del sottotetto: superficie di calpestio del sottotetto calcolata per ogni singolo vano) uguale o maggiore a m. 2,70 con altezza minima di m. 1,70. Confermato quanto sopra, rientrano nel calcolo del volume di cui al precedente comma 14 e della superficie utile di cui al successivo comma 19, i sottotetti aventi altezza virtuale (calcolata per ogni singolo vano come detto in precedenza) uguale o maggiore a mt. 1,90.

1.15. PIANO DI PROGETTO: è il piano del terreno attorno al fabbricato, sistemato secondo quanto indicato nello S.U.E. o nel progetto approvati. Tale sistemazione non dovrà essere artificiosamente diretta a modificare l'altezza reale del fabbricato né altri elementi dello stesso. Il terreno dovrà quindi essere sistemato alle stesse quote altimetriche e con le medesime pendenze delle strade e/o spazi pubblici esistenti od in progetto. I lotti non prospicienti le strade e/o spazi pubblici, dovranno essere riferiti altimetricamente al piano campagna esistente antecedentemente all'intervento in progetto. Le rampe e le fosse di accesso alle autorimesse od ai locali interrati e/o seminterrati, aventi dimensione, localizzazione e forma necessarie e sufficienti a consentire l'accesso e l'uscita degli

autoveicoli, nonché le altre analoghe strutture, non sono tenute in conto ai fini della determinazione del piano di progetto e quindi del calcolo del volume del fabbricato. Le difformità o comunque gli abusi compiuti nell'edificazione, attinenti alle prescrizioni del presente comma, sono da considerarsi equipollenti a quelli che riguardano l'opera edilizia in senso stretto e sono perseguiti con le medesime sanzioni.

- 1.16. PARTI LIMITATE DI ELEMENTI STRUTTURALI, DI MURI PERIMETRALI, DI TAMPONAMENTI, DI TRAMEZZATURE: sono una quantità delle stesse non superiore ad  $\frac{1}{3}$  dell'esistente, espressa in mq. di superficie.
- 1.17. ELEMENTI STRUTTURALI: sono le fondazioni, le strutture portanti verticali e orizzontali, le scale, le rampe, il tetto.
- 1.18. SUPERFICIE UTILE: è la superficie di pavimento dei locali posti ai diversi piani di calpestio del fabbricato. Non sono da considerarsi piani di calpestio quelli delle cantine, dei sottotetti aventi altezza virtuale (volume del sottotetto: superficie di calpestio calcolata per ogni singolo vano) inferiore a m. 2,20, dei vani occupati da impianti tecnologici (ascensori, centrali termiche, ecc.) nonché quelli dei locali di sgombero, deposito, magazzino, quando siano interrati per una profondità superiore a m. 1,50 della quota media del piano stradale o di campagna. La superficie di pavimento si misura al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi.
- 1.19. SUPERFICIE UTILE ABITABILE: è quella dei locali che al momento della richiesta di intervento risulta destinata alla residenza.
- 1.20. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO: è la superficie degli orizzontamenti ivi inclusi i muri perimetrali; nel calcolo devono essere compresi gli avancorpi (bovindi, verande e simili) ed escluse le logge aperte, i balconi, gli incavi di qualsiasi natura e valore architettonico.
- 1.21. LOTTO LIBERO: è la e/o le particelle, secondo le risultanze catastali, prive di fabbricati.
- 1.22. DISTACCHI DALLE STRADE: sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne dell'edificio ed il confine stradale, determinato come limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti e simili). Non costituiscono sporto gli aggetti di modesta entità aventi funzione accessoria, ornamentale o di rifinitura, quali i cornicioni, le pensiline, i balconi aggettanti per non più di m. 1,50. DISTACCHI DAI CONFINI : sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne dell'edificio e le linee di confine del lotto in proprietà: si applica l'ultimo periodo del comma 23 che precede. DISTACCHI DAI FABBRICATI : sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi fronteggianti anche in minima misura. Non costituiscono sporto gli aggetti di modesta entità aventi funzione accessoria, ornamentale o di rifinitura, quali i cornicioni, le pensiline, i balconi aggettanti per non più di m. 1,50.
- 1.23. NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: è il numero dei piani utili emergenti dal suolo.
- 1.24. INTERVENTO EDILIZIO: è il complesso delle operazioni, soggette ad Autorizzazione e/o Concessione Edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area o del fabbricato interessati.
- 1.25. INTERVENTO URBANISTICO: è il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi previsto da uno S.U.E. nell'ambito interessato.
- 1.26. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PER L'ESERCIZIO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI: sono costituiti dai Piani Particolareggiati (P.P.), dai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), dai Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), dai Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), dai Piani di Recupero (P. di R.), dai Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatoriosi (P.E.C.O.), dai Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.) e da ogni altro Strumento Attuativo previsto dalla Legge.
- 1.27. CONFRONTANZA: Le distanze fra i fabbricati (confrontanze) sono regolate dall'art. 9 del D.M. 2/04/1968, n. 1444 e cioè: Nel Centro Storico le distanze fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener

conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale; nelle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto la confrontanza fra le fronti opposte dei fabbricati dovrà essere uguale al rapporto 1:1 fra l'altezza e la distanza dei fabbricati stessi e comunque mai inferiore a m. 10,00 per le aree di completamento ed all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10 per le aree di nuovo impianto. Dai suddetti limiti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ivi compresi quelli a fabbricazione isolata, fino ad una profondità di m. 12 ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute di locali di servizio. Tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini stabilita dal Regolamento edilizio vigente. In presenza di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche -fatte salve le disposizioni di P.R.G. per le singole zone- la confrontanza fra i fabbricati all'interno dei piani esecutivi (con esclusione dei fabbricati che prospettano direttamente sui confini del piano) può ridursi a 2/3 dell'altezza.

1.28. **ALLINEAMENTI DI FABBRICAZIONE:** In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi negli interventi edilizi i fili di fabbricazione previsti dal P.R.G., indicati nella cartografia o precisati nelle presenti Norme. Quando l'allineamento da rispettare è quello in atto si dovrà procedere ad un minimo accertamento dell'allineamento stesso conducendo una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quelle che si intende edificare (e comunque comprese in un cerchio di m. 100 di diametro) e prospicienti il medesimo ciglio stradale. Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili. Esse devono essere sistemate e mantenute a cura del proprietario, a verde privato e/o a parcheggio. Nelle aree agricole tali fasce di arretramento possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli. È ammessa, nelle fasce di arretramento, la costruzione di piste pedonali e ciclabili nonché di impianti di distribuzione del carburante; questi ultimi sono consentiti nelle fasce di arretramento uguali o superiori a m. 10,00 e sempre a titolo precario. Nelle fasce di arretramento di larghezza compresa fra m. 0 e m. 5 non sono consentiti aggetti (balconi compresi) sporgenti oltre m. 0,50 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto. Le aree di arretramento destinate a verde privato possono essere recinte in via provvisoria secondo le indicazioni fornite di volta in volta dal Comune.

2. In relazione alla zonizzazione commerciale valgono le seguenti definizioni

2.1. **SUPERFICIE DI VENDITA:** ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del Dlgs. N. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del titolo abilitativo. Per ogni altro approfondimento rif. Art. 5 del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 1999 e s.m.i.;

2.2. **ESERCIZIO DI VICINATO:** esercizio commerciale per la vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 150;

2.3. **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:** esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq 151 e mq 1500. Secondo le disposizioni vigenti possono essere articolate in:

- M-SAM1 (offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 151 a 250 mq);
- M-SAM2 (offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 251 a 900 mq);
- M-SAM3 (offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 901 a 1500 mq)
- M-SE1 (offerta extralimentare con superficie di vendita da 151 a 400 mq);
- M-SE2 (offerta extralimentare con superficie di vendita da 401 a 900 mq);
- M-SE3 (offerta extralimentare con superficie di vendita da 901 a 1500 mq);

- 2.4. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a 1500 mq. Secondo le disposizioni vigenti possono essere articolate in:
- G-SM1 (offerta commerciale mista, con superficie di vendita da 1501 a 4500 mq);
  - G-SE1 (offerta commerciale extralimitare con superficie di vendita da 1501 a 3500 mq);
- 2.5. CENTRO COMMERCIALE: è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Secondo le disposizioni vigenti possono essere articolate in:
- M-CC ( medie strutture, con superficie di vendita da 151 a 1500 mq);
  - G-CC1 (grandi strutture, con superficie di vendita fino a 6000 mq);
- 2.6. Per ogni altro approfondimento rif. Art. 6 del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 1999 e s.m.i.;
3. In relazione alla zonizzazione valgono le indicazioni contenute nel Piano di classificazione acustica e relativo regolamento vigente.
4. In relazione alla zonizzazione elettromagnetica valgono le indicazioni contenute nel relativo Piano di protezione dall'esposizione a campi elettromagnetici e suo regolamento vigente.
5. In relazione alle norme sul contenimento dei consumi energetici da utilizzare nella progettazione vale quanto segue:
- Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i. – in vigore dal 1° giugno 2007 - (costituisce la legge quadro sul rendimento energetico dell'edilizia in Piemonte).
  - D.G.R. n. 46-11968 del 4 agosto 2009 – in vigore dal 1° aprile 2010 – (contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 sul rendimento energetico dell'edilizia e aggiorna/sostituisce la DCR n. 98-1247 dell'11 gennaio 2007 (Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento).
  - D.G.R. n. 45 - 11967 del 4 agosto 2009 – in vigore dal 1° ottobre 2009 – (contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 relative ai sistemi per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, schermature solari e serresolari)
  - D.G.R. n. 43 – 11965 del 4 agosto 2009 – in vigore dal 1° ottobre 2009 - (contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 relative alla certificazione energetica degli edifici).
  - D.G.R. n. 35 – 9702 del 30 settembre 2008 – pubblicata sul B.U. Regione Piemonte in data 9 ottobre 2008 – (contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 relative alle verifiche periodiche degli impianti termici).
6. In relazione alle norme per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche da utilizzare nella progettazione vale quanto segue:
- D.Lgs. 152/2006 (T.U. ambiente), art. 146 comma 3;
  - Legge 244 del 28 dicembre 2007 (finanziaria 2008), art. 1 comma 288.

## **Art. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PER L'ESERCIZIO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI**

### 1. PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

- 1.1. I P.d.R. di cui all'art. 28 della legge 5/08/1978, n. 457 ed all'art. 41bis della L.R. Piemonte n. 56/77 e s.m.i. sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili e delle aree comprese nelle zone di recupero.

1.2. I P.d.R. possono essere proposti :

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune nei casi previsti dal citato art. 28 della legge 457/78.

1.3. I P.d.R. devono contenere:

- La delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- La precisazione delle destinazioni d'uso in atto degli immobili, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti;
- L'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture.
- La definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi. Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.
- L'individuazione degli immobili da espropriare ovvero da cedere da parte del privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie (ove richieste) e di quelle di urbanizzazione secondaria nella misura minima di cui all'art. 21 della L.R. Piemonte 56/77.

È facoltà del Comune consentire che le aree per servizi sociali di cui al citato art. 21 della L.R. Piemonte 56/77 e succ. modif., anziché essere reperite entro il perimetro del P.d.R., siano monetizzate, quando siano ritenute, per dimensione ed ubicazione, non idonee o non razionali, ovvero non necessarie in loco.

I tempi previsti per l'attuazione del Piano con l'indicazione delle relative priorità.

1.4. Gli elaborati del P.d.R. sono quelli elencati all'art. 39 della L.R. Piemonte 56/77 cui va aggiunto lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 45 della citata legge regionale, nel caso di P.d.R. di iniziativa privata.

1.5. I P.d.R. una volta adottati, sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano.

1.6. I P.d.R. sono approvati, dopo aver acquisito il parere favorevole del Servizio Sismico Regionale, con deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le osservazioni ed hanno efficacia con la pubblicazione del B.U.R. della deliberazione comunale di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge.

1.7. Il P.d.R. che interessi ambiti posti all'interno del Centro Storico - individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. - ovvero che comprenda immobili definiti dal P.R.G. beni culturali-ambientali è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali, come previsto dall'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.8. Per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano ai P.d.R. le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati (P.P.E. e P.E.C.).

1.9. Sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e succ. modif.

## 2. PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.E)

2.1. I P.P.E. sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli art. 13 e segg. della legge 17/08/1942, n. 1150 e succ. modificazioni.

2.2. Il P.P.E. deve contenere:

- La delimitazione del perimetro del territorio interessato;

- L'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi previsti dal piano;
- La precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- La definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plani-volumetriche;
- L'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento e di consolidamento;
- I termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- Le norme tecniche di attuazione del P.P.E.;
- La previsione della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.E.;
- L'autorizzazione preventiva del Servizio Sismico Regionale.

2.3. Gli elaborati del P.P.E. sono quelli indicati dall'art. 39 della L.R. Piemonte 56/77 es.m.i..

2.4. Il P.P.E. adottato dal Consiglio Comunale è depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 gg. consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 gg., osservazioni nel pubblico interesse.

2.5. Sono comunque fatte salve le disposizioni fissate dall'art. 40 della L.R. 56/77 es.m.i..

2.6. Il P.P.E. viene approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le osservazioni ed assume efficacia con la pubblicazione sul B.U.R., della deliberazione di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge.

2.7. La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste dal P.P.E..

2.8. L'azione di aggregazione delle proprietà interessate dal P.P.E. svolta dal Comune mediante richiesta di adesione volontaria delle proprietà stesse alla attuazione del Piano Particolareggiato.

2.9. Il P.P.E. può prevedere la formazione di comparti edificatori secondo le norme e con la procedura di cui all'art. 23 della legge 1150/42 e succ. modif.

### 3. PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

3.1. I P.E.E.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della legge 18/04/1962, n. 167 e succ. modif..

3.2. Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione e di approvazione del P.E.E.P., si applicano le norme di cui agli articoli 38,39 e 40 della L.R. Piem. 56/77 e s.m.i.

3.3. L'approvazione del P.E.E.P. equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso compresi.

### 4. PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

4.1. I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti da privati ed approvati dal Comune.

4.2. I P.E.C. possono essere di libera iniziativa od obbligatori.

4.3. Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. Piemonte e s.m.i. ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

4.4. La convenzione deve prevedere :

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime in misura non inferiore a quanto

richiesto dall'art. 21 della L.R. Piemonte 56/77 e s.m.i. È in facoltà del Comune consentire, limitatamente ai P.E.C. proposti nell'ambito delle aree residenziali di completamento, che le aree per i servizi sociali di cui all'art. 21 L.R. 56/77, anziché essere reperite totalmente nell'ambito del P.E.C., siano reperite all'interno delle aree di cui alla lettera b) del successivo art. 29 delle presenti Norme. Comunque, mq. 2,50/abitante di aree per parcheggi pubblici devono sempre essere riservati all'interno del P.E.C. Ove il Comune accerti l'impossibilità da parte del privato proponente il P.E.C., di acquisire le aree per i servizi sociali necessarie a raggiungere i minimi di legge, può consentire la monetizzazione delle aree stesse valutandole allo stesso prezzo con il quale avrebbero dovuto essere acquistate. La possibilità di monetizzazione sarà valutata caso per caso in ordine alle caratteristiche dell'intervento ed alla situazione infrastrutturale secondaria dell'ambito territoriale in cui l'intervento ricade.

- Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della legge 10/77 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito.
  - Qualora dette opere siano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 10/77 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
  - I progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso di costruire di cui agli art. 10 e 22 del Testo Unico in materia edilizia (DPR 6/6/2001 n. 380).
  - I termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
  - Le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal programma di intervento.
- 4.5. Entro 90 gg. dalla presentazione del progetto, il Responsabile del procedimento decide l'accoglimento o il motivato rigetto.
- 4.6. Il progetto è quindi depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 gg. consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione. Entro i 15 gg. successivi alla scadenza del deposito del Piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.
- 4.7. Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione, previa acquisizione del parere sismico, sono approvati dal Consiglio Comunale. La deliberazione di approvazione con la quale si decidono le osservazioni, diviene esecutiva ai sensi di legge.
- 4.8. Le destinazioni d'uso fissate dal P.E.C. approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque.
- 4.9. I P.E.C. obbligatori devono essere presentati al Comune entro 60 gg. dalla data di approvazione della apposita delibera di intenti di C.C. che li prevede. Decorso inutilmente tale termine il Comune invita i proprietari alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni; ove i proprietari non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del P.E.C.O..
- 4.10. Il progetto di P.E.C.O. e lo schema di convenzione sono notificati ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 gg. dalla data della notifica, in difetto di accettazione e su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.
- 4.11. Esperite le procedure di cui al 5° e 6° comma del presente articolo, il P.E.C.O. viene approvato dal Consiglio Comunale.
- 4.12. Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C.O. per cederli in proprietà o in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art.

35 della legge 22/10/1971, n. 865.

4.13. La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del Piano esecutivo. Valgono comunque sempre le disposizioni fissate dagli art. 43,44,45 della L.R. 56/77 e succ. modif.

#### 5. PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

5.1. I P.I.P. sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

5.2. I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, N. 865 ed hanno valore di Piani Particolareggiati ai sensi della legge 1150/42.

5.3. I P.I.P. possono estendersi esclusivamente su aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti produttivi.

5.4. Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione del piano si applicano gli articoli 38,39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Si richiamano inoltre i contenuti dell'art. 42 della citata L.R. 56/77 e s.m.i..

#### 6. PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.)

6.1. I P.T. di cui all'art. 47 della L.R. Piemonte 56/77 e s.m.i., sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

6.2. Il P.T. è formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

6.3. Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G. a spazi pubblici; è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle pubbliche amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle amministrazioni statali.

6.4. L'approvazione del P.T. comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.

### **Art. 7 - INTERVENTI DIRETTI DI TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI**

1. L'intervento diretto è subordinato al rilascio da parte del Responsabile del procedimento, di specifico Permesso di costruire o di presentazione di Denuncia di inizio attività.
2. Lo stesso è consentito nei casi in cui non è previsto dal P.R.G. l'obbligo di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.). In presenza di S.U.E. l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

### **Art. 8 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

1. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/06/1939, n. 1089 e 29/06/1939, n. 1497 e succ. modif. per gli edifici e le zone aventi caratteristiche di valore storico-artistico ed ambientale e nel rispetto delle limitazioni e modalità operative fissate nei successivi articoli, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, a qualsiasi uso destinato, sono previsti i seguenti interventi:

I - MANUTENZIONE ORDINARIA:

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

Rientrano nella manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e/o sostituzione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione, sostituzione ed ammodernamento di impianti che non comportino la sostituzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici, né la collocazione di elementi esterni ai fabbricati;
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciatura degli infissi;
- la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura, nonché la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria delle coperture, con mantenimento dei caratteri tipologici originali.

## II - MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazione della destinazione d'uso.

Sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi :

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- sostituzione di infissi e ringhiere;
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione nel posizionamento e nella quota;
- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne;
- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- installazione ed integrazione di impianti igienico sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti. Nella realizzazione dei servizi igienici mancanti o insufficienti si dovrà tener conto della seguente dotazione ottimale degli stessi:
  - o 1 w.c., 1 doccia o vasca da bagno, 1 lavabo, 1 bidet ogni 4 abitanti.
- Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale e non alterino i caratteri compositivi delle facciate e dei prospetti.

- È ammesso altresì il miglioramento degli impianti igienico sanitari tenendo conto della dotazione ottimale degli stessi e cioè:
  - o 1 w.c., 1 doccia ogni 10 addetti per la destinazione industriale;
  - o 1 w.c., 1 lavabo ogni 5 addetti per la destinazione artigianale e commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Uno stesso edificio o manufatto non potrà essere interessato da interventi di manutenzione straordinaria per più di una volta nel periodo di tre anni.

### III - MODIFICHE INTERNE:

dovute a modesti ampliamenti delle abitazioni necessarie al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedente il 20% della superficie utile abitabile esistente della unità immobiliare che può essere interessata dall'intervento una sola volta dalla data di approvazione del P.R.G..

Indipendentemente da tale percentuale sono consentiti 25 mq. di ampliamento per unità immobiliare.

### IV - RESTAUROCONSERVATIVO:

cioè gli interventi finalizzati principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri dei fabbricati di interesse storico, artistico, architettonico o ambientale.

Pertanto, l'intervento di restauro conservativo, dovrà sostanzialmente limitarsi ad eliminare le aggiunte deturpanti, a sostituire gli elementi strutturali ed architettonici degradati interni ed esterni con altri elementi aventi gli stessi requisiti di quelli precedenti senza alcuna modifica né di volume né del tipo di copertura, entrambe intese nel senso della sagoma del fabbricato come appare dopo l'eliminazione degli elementi deturpanti.

Gli interventi di restauro conservativo dovranno rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico architettonico interno del fabbricato e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità o agibilità del fabbricato stesso. Sono compresi nel restauro conservativo i seguenti interventi:

- 1.1.1. Restauro e ripristino delle finiture ovvero, se necessario, la loro sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originarie. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo; devono invece essere rimossi - usando le necessarie cautele - gli elementi aggiunti deturpanti e le superfetazioni storicamente non significative;
- 1.1.2. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di tecniche e materiali originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagoma e dei prospetti né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- 1.1.3. ripristino e valorizzazione dei collegamenti originali, verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.);
- 1.1.4. rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- 1.1.5. ripristino di aperture originarie o eliminazione di aperture aggiunte;
- 1.1.6. Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio né modificare l'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio;
- 1.1.7. restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile sono ammessi il

rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo;

- 1.1.8. realizzazione ed integrazione degli impianti e servizi igienico sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti;
- 1.1.9. installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Per quanto riguarda i manufatti, il restauro conservativo è finalizzato al recupero dei loro caratteri tipologici, architettonici ed ornamentali mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parte degli elementi strutturali con l'impiego di tecniche e materiali originari.

#### V - RISANAMENTO CONSERVATIVO:

cioè gli interventi finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Pertanto, si definiscono di risanamento conservativo tutte quelle operazioni di carattere edilizio rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato da risanare, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili anche parzialmente o totalmente nuove. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi ed architettonici del fabbricato, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Nell'ambito del risanamento conservativo sono quindi consentite le seguenti opere :

- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture esterne, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate.
- Per necessità statiche o mutate esigenze d'uso sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle relative alla installazione di impianti tecnologici. Non sono ammesse modificazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture, delle quote degli orizzontamenti.
- Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali : volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti per migliorare la distribuzione interna o i collegamenti fra spazi interni ed esterni, sempreché non risulti alterato l'impianto distributivo dell'edificio.
- Ripristino delle finiture interne. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento

e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e servizi igienico sanitari e degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.

I nuovi volumi tecnici necessari devono essere realizzati all'interno dell'edificio avendo riguardo per i percorsi verticali e orizzontali e per le parti comuni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione industriale, artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione di tutte quelle opere necessarie per l'adeguamento alla normativa sulla sicurezza antincendio, sulla tutela dagli inquinamenti, sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività, non alterino l'estetica delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico e risultino in sintonia con le linee architettoniche e le caratteristiche costruttive dell'edificio.

## VI - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

cioè gli interventi rivolti a trasformare i fabbricati 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 del fabbricato (essenziali ed accessori); la eliminazione, la modifica e l'inserimento di impianti e servizi. Perciò l'intervento di ristrutturazione edilizia non è vincolato a conservare in toto il fabbricato esistente ma deve rispettarne gli elementi tipologici formali e strutturali in atto, anche usando tecniche e materiali aggiornati.

La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di fabbricati esistenti anche con cambiamento delle destinazioni d'uso in atto, purché compatibili con le caratteristiche del fabbricato e con le prescrizioni di P.R.G..

Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia :

- di tipo A: quanto si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzione di elementi anche strutturali del fabbricato, non configurano aumento di superficie utile e di volume lordo;
- di tipo B: quanto sono previste anche variazioni di superficie utile con o senza modifiche di volume lordo.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo A sono ammesse le seguenti opere:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne ed interne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile, né la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- Sono ammessi innalzamento dei soffitti o ribassamento dei pavimenti per garantire i minimi di legge relativi alla luce netta dei locali (D.M. 5/07/1975 Ministero Sanità) compresi nella sagoma esistente.
- Conservazione e valorizzazione dei prospetti; rifacimento di parti di muri perimetrali e di tamponamenti esterni, compresa la realizzazione e l'eliminazione di aperture esterne.
- Modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità

immobiliari.

- Realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché il vano da soppalcare abbia luce netta superiore a m. 3,50 e la superficie soppalcabile non ecceda 1/3 di quella complessiva del vano cui il soppalco si riferisce. In presenza di attività industriali, artigianali e commerciali, il suddetto rapporto è elevato ad 1/2.
- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno del fabbricato: qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comportare aumento delle superfici utili e non devono alterare l'estetica delle facciate. In particolare, le torrette degli ascensori emergenti dal tetto non potranno superare la linea di colmo.

Per quanto concerne i fabbricati a destinazione industriale, artigianale, commerciale, agricola è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla sicurezza antincendio, sulla tutela dagli inquinamenti, sull'igienicità dei fabbricati e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno del fabbricato purché non configurino aumento della superficie utile destinata all'attività, non alterino i caratteri compositivi delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico e risultino in sintonia con le linee architettoniche e le caratteristiche costruttive del fabbricato.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo B sono ammesse tutte le opere previste dalla ristrutturazione di tipo A ed inoltre:

- a) è consentito modificare le quote degli orizzontamenti e delle scale e le quote di imposta e di colmo delle coperture senza variarne la pendenza, al fine di raggiungere altezze interne dei locali conformi ai minimi di legge. In tal caso la linea di imposta della copertura a falde potrà elevarsi fino ad un massimo di m. 1,00, fatte salve le norme del Codice civile e gli eventuali accordi fra i privati.

Nel Centro Storico le modificazioni di cui sopra sono consentite oltre che per ragioni igieniche anche per motivi estetici (migliore composizione dei volumi preesistenti).

- b) È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione del fabbricato o sua parte.

L'incremento di superficie utile, che può derivare dalle opere di cui alle precedenti lettere a) b), è consentito nella misura massima del 20% della superficie utile esistente destinata ad una unica attività (residenziale, industriale, artigianale, commerciale).

La superficie derivante dall'incremento potrà essere destinata anche ad una attività diversa da quella originaria, sempre ché ammessa tra le destinazioni di zona.

Tale incremento:

- o può essere consentito sullo stesso fabbricato una volta sola dalla data di approvazione del P.R.G.;
  - o non dà luogo ad aumento della capacità abitativa e non viene conteggiato nel computo del volume edificabile;
  - o è comunque soggetto al contributo di cui all'art. 16 del Testo Unico in materia edilizia (DPR 6/6/2001 n°380).
  - o non deve prospettare verso spazi pubblici, se si tratta di ampliamento in senso orizzontale.
- c) È ammessa, a parità di volume, la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti; in tal caso non si applica alcun tipo di ampliamento tranne che nell'interrato per cantine, garages o magazzini.

## VII – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

cioè 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e edilizia devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli e i tipi dell'architettura contemporanea.  
Essi potranno avvenire soltanto in presenza di S.U.E..

#### VIII - AMMODERNAMENTO DEI FABBRICATI RURALI:

vale a dire tutte quelle operazioni che hanno lo scopo di migliorare le condizioni abitative e di lavoro degli agricoltori.

L'ammmodernamento riguarda i fabbricati rurali la cui volumetria per la residenza non superi 1500 mc., le attrezzature agricole e le aree inedificate strettamente pertinenti agli stessi. Esso può attuarsi mediante interventi di risanamento conservativo con possibilità di incrementare fino ad un massimo del 20% la superficie utile destinata a residenza.

Tale incremento può realizzarsi sia con il riuso di locali esistenti già destinati ad altri usi sia con la costruzione di nuove strutture.

Questa seconda soluzione potrà essere utilizzata solo se non è possibile il recupero di volumetrie già esistenti ed ancora destinate ad altri usi.

È consentito l'ampliamento delle attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente come definita al successivo art. 14 punto 3, a condizione che il richiedente, all'atto del rilascio del Permesso di costruire, produca atto di vincolo da trascriversi a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare, che sancisca l'asservimento ai fabbricati di una porzione di area non inferiore a 3 volte la superficie coperta da tutti i fabbricati esistenti (e incrementati) sull'area stessa.

L'ammmodernamento inteso come bonifica igienica può comportare anche la sostituzione delle strutture edilizie esistenti (coperture, solai, murature, pavimenti, ecc.) che all'indagine dell'Ufficio Tecnico Comunale, risultino precarie dal punto di vista statico e malsane dal punto di vista igienico, sostituendole con altre di nuova fattura purché sostanzialmente uguali a quelle precedenti.

Le aree inedificate relative ai centri aziendali dovranno essere interessate da opportune opere di drenaggio per lo scolo delle acque superficiali cercando di evitare in ogni modo le condizioni favorevoli ai ristagni d'acqua.

All'interno dei nuclei abitati (frazioni, borgate) e delle aree di insediamento (residenziali, industriali) in cui l'intervento è consentito, il potenziamento delle attrezzature agricole riguarda soltanto i fienili e i magazzini.

Sempre all'interno dei nuclei abitati le fosse dei liquami provenienti da stabulazione di animali dovranno essere provviste di apposito coperchio di chiusura. È consentito il deposito di letame (escluso quello proveniente da allevamenti di suini) in concimaie, a condizione che siano del tipo a platea, idoneamente impermeabilizzate; le concimaie e le fosse dei liquami debbono rispettare la distanza minima di m. 20 dai locali di abitazione.

Fatte salve le norme di cui al successivo art. 24 le concimaie, le fosse dei liquami, gli immondezzai dovranno distare non meno di m. 12,50 dai locali di abitazione del proprietario; tale minimo è elevato a m. 25,00 nei confronti delle abitazioni altrui.

Gli ampliamenti delle stalle, scuderie, porcilaie, ecc. esistenti potranno avvenire mantenendo inalterate le distanze in atto.

Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione dovranno avere aspetto decoroso; pertanto, nell'ambito delle operazioni di ammodernamento dovranno essere ripristinati gli intonaci sbriciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali dovranno scaricare in pozzetti di raccolta.

Nel condurre le operazioni di ammodernamento di fabbricati rurali dovranno essere osservati i minimi di confrontanza stabiliti dall'art. 9 del D.M. 2/04/1968, n. 1444 per le zone di tipo A e mantenere l'altezza in atto al momento dell'intervento con possibilità di modificare la quota di colmo del tetto e conseguentemente la quota di imposta per non variarne la pendenza,

nei limiti necessari per adeguare l'altezza interna dei locali alle prescrizioni di legge.

Le operazioni di ammodernamento potranno essere consentite, sugli stessi fabbricati, una sola volta dalla data di approvazione del P.R.G..

#### IX - AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATI:

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

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

Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni specifiche fissate dalle presenti N.d.A. per le varie aree di P.R.G.

### **Art. 9 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Qualsiasi attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, mutamento di destinazione d'uso degli immobili e l'utilizzazione di risorse naturali è soggetta a permesso di costruire od a dichiarazione di inizio di attività secondo quanto indicato agli art. 10 e 22 del Testo Unico in materia edilizia (DPR 6/6/2001 n°380 ), nel rispetto delle disposizioni delle presenti Norme. Non sono soggette a rilascio di titolo abilitativo quelle indicate all'art 6 dello stesso DPR.
2. Sono soggetti a denuncia di inizio attività, salvo diverse disposizioni di legge, i seguenti interventi:
  - 2.1. la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
  - 2.2. le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali senza mutamento di destinazione d'uso;
  - 2.3. l'occupazione solo temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumulo di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture presso statiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
  - 2.4. la sosta prolungata (più di tre giorni) di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;
  - 2.5. la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.
3. Sono altresì soggetti a denuncia di inizio attività, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1/06/1939, n. 1089 e 29/06/1939, n. 1497, i seguenti interventi:
  - 3.1. gli impianti tecnici di servizio di edifici esistenti;
  - 3.2. le opere costituenti pertinenze intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui é costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 della L.R. 56/77;
  - 3.3. le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.
4. Non sono necessarie, salvo diverse disposizioni di legge, né il Permesso di costruire né la denuncia di inizio attività:
  - 4.1. per i mutamenti di destinazione d'uso, senza opere edilizie, che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi; essi devono comunque essere segnalati tempestivamente al Comune in forma scritta;

- 4.2. per l'esecuzione delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
  - 4.3. per l'impianto, la scelta o la modificazione delle colture agricole;
  - 4.4. per gli interventi di manutenzione ordinaria che devono comunque essere segnalati preventivamente al Comune in forma scritta.
5. Tutti gli altri interventi non precisati ai precedenti punti, salvo diverse disposizioni di legge, sono subordinati al rilascio di apposito Permesso di costruire.
  6. Per i Permessi di costruire subordinati a parere preventivi di autorità extra comunali si richiamano le disposizioni della L.R. 56/77 e più precisamente:
    - art. 26 - ultimo comma (nuovi impianti industriali e commerciali) art. 30 - comma IV (vincolo idrogeologico);
    - art. 48 - comma IV (attività industriali compresi negli elenchi di cui al T.U. delle leggi sanitarie del 1934);
    - art. 49 - ultimo comma (immobili di interesse storico artistico).
  7. La domanda di Permesso di costruire deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui al DPR 380. In tal caso alla domanda di Permesso di costruire deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
  8. Al momento della presentazione della domanda di Permesso di costruire è data applicazione all'art. 4 comma 2 della Legge 4/12/1993 n°493.
  9. Entro 90 giorni dalla data di ricezione della domanda o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'Amministrazione Comunale ad integrazione dell'istanza, il Responsabile del procedimento comunica l'eventuale diniego o precisa al richiedente l'ammontare dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28/01/77 n. 10, se dovuti; ove il concessionario abbia dichiarato - ai sensi del comma che precede - di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie di cui al DPR 380 per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.
  10. Sempre con lo stesso atto, il Responsabile del procedimento invita il richiedente il Permesso di costruire a produrre:
    - la prova dell'avvenuto versamento alla Tesoreria comunale dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28/01/77 n. 10 nella misura dovuta all'atto del rilascio del Permesso di costruire;
    - atto d'obbligo a provvedere - nei tempi dovuti - al versamento delle quote del contributo predetto di cui fosse previsto il pagamento dilazionato o rateizzato;
    - le garanzie per l'adempimento.
  11. Il Responsabile del procedimento fissa altresì e notifica al richiedente - con la medesima comunicazione - il termine, non superiore a sessanta giorni, entro il quale il richiedente il Permesso di costruire deve provvedere agli adempimenti indicati al comma che precede. All'atto stesso dell'adempimento, il Permesso di costruire è rilasciato e notificato al richiedente.
  12. Decorso inutilmente il termine comunicato dal Responsabile del procedimento ai sensi del precedente comma, la domanda di Permesso di costruire a edificare si intende revocata e priva di effetti, senza necessità di ulteriori atti o pronunzie; perdono altresì efficacia i successivi atti comunali.
  13. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio, comunque denominato, relativo all'insediamento di attività commerciali al dettaglio, deve essere contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs 114/98 secondo i criteri definiti da apposito regolamento comunale e nel rispetto della normativa regionale di settore.

## **ART. 10 - NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE**

1. Le acque meteoriche raccolte da gronde e canalizzazioni debbono essere smaltite come segue:
  - in opportuni pozzi perdenti;
  - in vasche di raccolta ed utilizzate per l'irrigazione delle aree a verde privato, ad orto od a colture intensive se esistenti;
  - addotte con canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua dotando l'immissione di un opportuno dissipatore di energia.
2. Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e produttive devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 319/1976 e s.m.i..
3. Ove, per circostanze ritenute congrue dal Comune, si riconosca l'impossibilità di addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse dovranno essere trattate in un idoneo impianto di depurazione.
4. L'Amministrazione promuoverà, ove del caso, la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un vasto bacino di utenza.
5. Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione le acque in uscita, trattate nel rispetto della legge 152/2006. e della normativa integrativa regionale in esecuzione della precitata legge, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.
6. Per ogni edificio di nuova costruzione, riedificato o ristrutturato, dovranno essere realizzate vasche di "prima pioggia" adeguatamente dimensionate; quanto sopra al fine di consentire di ridurre fenomeni di sovrappressione sulle fognature esistenti e la creazione di riserve di acqua per irrigare le proprietà private, evitando con ciò il ricorso all'utilizzo di acqua potabile.
7. Al fine di contenere la percentuale delle superfici impermeabilizzate, nelle aree di nuovo impianto almeno la metà (1/2) dell'area scoperta dei lotti residenziali ed 1/3 dell'area scoperta dei lotti produttivi, terziari, commerciali ed artigianali dovrà essere permeabile (autobloccanti forati, ghiaia, verde, etc.).

## **ART. 11 - UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO**

1. In tutto il territorio comunale, l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificatorio è soggetta, oltre che alle disposizioni generali ed a quelle sulle destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo, alle seguenti disposizioni:
  - L'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e di sosta, a verde;
  - È data facoltà al Responsabile del procedimento - sentita la Commissione Edilizia - di consentire nei singoli casi l'emergere della costruzione interrata dal piano di progetto, esclusivamente quando sussistano ragioni funzionali od estetico-ambientali che lo richiedano - in misura non superiore a centimetri 50 e con limite massimo del 65% di superficie coperta - escludendo tale emergenza dal computo del volume edilizio, nonché dall'obbligo delle distanze dai confini, restando comunque confermata la necessità di rispetto delle norme inerenti le prescrizioni previste dal Codice Civile in relazione alla distanza dei fabbricati dal confine.

## **ART. 12 - RECINZIONI DI PROPRIETÀ**

1. RECINZIONI ESISTENTI:

- Nel centro storico, nel centro urbano e nelle aree di valore ambientale non è ammessa la demolizione delle recinzioni e dei muri di cinta in pietra e/o mattoni, né la modifica delle caratteristiche architettoniche degli stessi.
- L'apertura di nuovi accessi pedonali o carrai nelle recinzioni e muri suddetti è ammessa purché risulti compatibile rispetto agli elementi tipologici, formali, strutturali ed ambientali esistenti.

## 2. NUOVE RECINZIONI:

2.1. Nel centro storico e nelle aree di valore ambientale sono ammesse nuove recinzioni:

- costruite in muratura di pietra se prospettanti strade e/o spazi pubblici;
- costruite in muratura di pietra o in altro materiale consono all'ambiente se poste a divisione di proprietà private.

Sono comunque vietate recinzioni realizzate in cls. prefabbricato.

2.2. Fatte salve le disposizioni che precedono, nelle aree residenziali, nelle aree destinate ad impianti produttivi ed in quelle agricole, tutte le recinzioni prospettanti strade e/o spazi pubblici devono essere a "giorno" su basamento in muratura o cls di altezza non superiore a 0,80 mt. ed altezza totale non superiore a mt. 1,70. Non sono ammesse recinzioni in cls prefabbricato su strade e/o spazi pubblici.

2.3. Lungo le stradi comunali e vicinali per le quali non esistono specifiche prescrizioni cartografiche, le nuove recinzioni devono distare, fatte salve le maggiori misure già esistenti in loco, almeno mt. 3,00 dal confine stradale. La fascia di terreno compresa fra il ciglio strada e la nuova recinzione è soggetta a servitù di pubblico passaggio.

2.4. È data facoltà al Sindaco, in occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate o urbanizzande, di imporre, sulla base di motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E., la rettifica di allineamenti stradali con conseguente modifica ed arretramento delle recinzioni.

2.5. Nelle aree di nuovo impianto residenziali e dove possibile - a discrezione della Amministrazione Comunale - nelle aree di completamento esterne al centro urbano, i cancelli carrai devono essere arretrati di mt. 5,00 dal filo recinzione; deve essere inoltre garantito, al di fuori della sede stradale, di fianco all'ingresso carraio ed esterno alla costruenda recinzione, un posto macchina per ogni unità abitativa.

2.6. La costruzione di nuove recinzioni è ammessa esclusivamente mediante specifico Permesso di costruire gratuito o Denuncia di inizio attività previa presentazione dei seguenti elaborati:

- estratto elaborato del P.R.G.C.;
- estratto di mappa scala 1:2000 o 1:1000;
- elaborato grafico, debitamente quotato, almeno in scala 1:500 riportante l'esatto stato di fatto dell'appezzamento da recingere e degli appezzamenti limitrofi con specifiche indicazioni quotate delle sedi stradali, manufatti, fabbricati, ecc.;
- particolari costruttivi della costruenda recinzione con l'indicazione dei materiali previsti.

2.7. Si applicano le prescrizioni in materia stabilite del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento.

## **ART. 13 - DECORO DELL'AMBIENTE EDIFICATO**

1. I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.
2. Il Sindaco ha facoltà di ordinare agli obbligati l'esecuzione delle opere necessarie per il mantenimento del decoro predetto.
3. Nelle aree di centro storico e di centro urbano tutte le nuove costruzioni ed i rifacimenti dei tetti o dei loro manti di copertura devono essere effettuati in "lose"., ~~anche quando il precedente manto era costituito da altro tipo di materiale.~~

4. Nelle Aree di centro storico e di centro urbano in caso di rifacimento completo del manto di copertura, quando la tipologia dei materiali non è in "lose", è possibile derogare all'impiego delle "lose" solo previa anamnesi completa, anche sotto il profilo strutturale, della tipologia della copertura e del fabbricato in oggetto effettuata da professionista abilitato. I materiali proposti in alternativa dovranno essere approvati dalla Commissione Locale per il Paesaggio.
5. Nei nuclei frazionali e zonali ove esiste un raggruppamento significativo di edifici con tetti in "lose" - relativamente ai fabbricati principali (esclusi quindi i piccoli fabbricati accessori) - le nuove costruzioni ed i rifacimenti dei tetti o dei loro manti di copertura, devono essere effettuati in "lose", anche quando il precedente manto era costituito da altro tipo di materiale.
6. Gli interventi edilizi, da realizzare nell'ambito del concentrico cittadino, dei nuclei frazionali e zonali come individuati al comma precedente, inquadrabili in una qualsiasi delle categorie definite dal precedente art. 8, debbono prevedere l'eliminazione, con idonei accorgimenti, di qualsiasi possibilità di appoggio, intrusione e nidificazione dei colombi. L'eventuale realizzazione di elementi architettonici decorativi deve avvenire secondo i criteri di cui al capoverso precedente. Per quanto non espressamente indicato valgono i contenuti del Regolamento edilizio.

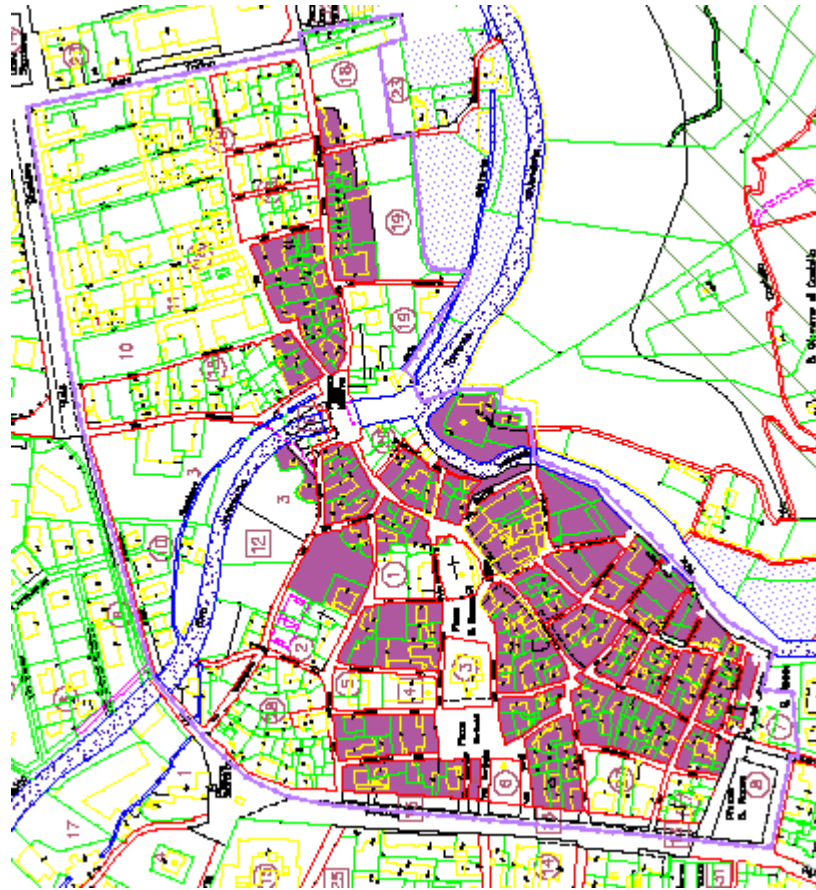
## **ART. 14 - PERTINENZE**

1. Negli ambiti normativi di Centro Urbano, nelle aree di completamento esterne al centro urbano, nelle aree residenziali di nuovo impianto e nelle aree agricole - con esclusione delle aree agricole di protezione naturale e delle aree agricole speciali - sono ammesse piccole costruzioni pertinenziali uso autorimessa, addossate o non ai fabbricati principali, aventi unitariamente una superficie utile non superiore a mq. 25 per ogni unità abitativa e sempreché non esistano nel fabbricato o nell'area di pertinenza altri locali a tale uso destinati.
2. Tali costruzioni pertinenziali, di altezza massima di mt. 3,00, misurata al piano di imposta della copertura, non rientrano nel computo del volume, ma rientrano nel rapporto di copertura ammissibile (come prescritto in precedenza all'art. 5, punto 1.10), e devono essere costruite con le caratteristiche tipologiche ed i materiali consoni all'ambiente che l'Amministrazione Comunale prescriverà.
3. Le suddette costruzioni pertinenziali potranno essere edificate a confine di proprietà, esse sono escluse dalla determinazione della confrontanza tra edifici.

# **NORME DI ATTUAZIONE**

## **Parte Seconda**

### **Norme di carattere speciale**



LIMITE DEL CENTRO ABITATO



CENTRO STORICO



## **ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NEL CENTRO URBANO**

1. Il P.R.G. definisce Centro Urbano (C.U.) la porzione di territorio perimetrata nella planimetria 1:5000 allegata alle presenti Norme e formata dal Centro Storico (delimitazione ex art. 81 L.R. Piemonte 56/77 e s.m.i.) ed alle aree ad esso limitrofe.
2. Il Centro Urbano viene individuato dal P.R.G., nel suo insieme come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/08/1978, n. 457.
3. All'interno del Centro Urbano il P.R.G. individua:
  - 3.1. gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e cioè:
    - Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista e campanile;
    - Casa Demaria in Piazzetta della Madonna n. 3/4 (affreschi XVI sec.);
    - Casa Variglia in Via Confraternita (affreschi XVI sec.);
    - I resti del Castello medioevale.
  - 3.2. gli edifici di interesse storico artistico di cui agli elenchi predisposti dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e cioè:
    - Cappella di S. Croce in Via Marconi, 41;
    - Cappella di S. Rocco in Via Giolitti, 18;
    - Case con portici in Via C. Carle dal n. 48 al 66 e dal n. 71 al n. 89;
    - Case con portici e loggiato in largo C. Battisti 2/4/6 e Piazza S. Giovanni;
    - Isolato compreso fra Via Carle, Via Terrazzo, Via Perassi, Via Chiappera;
    - Mercato coperto detto l'Ala;
  - 3.3. gli edifici aventi carattere storico e documentario di seguito elencati:
    - Edificio al n. 2/3 di Piazza Garibaldi e n. 25 di Viale Mazzini;
    - Edificio al n. 1 Piazza Garibaldi, n. 1/3 Via Garibaldi, n. 27 Viale Mazzini;
    - Isolato del palazzo Municipale compreso fra Piazza S. Giovanni, Via Dana Borga, Via Roma, Piazza Garibaldi;
    - Edificio ex opera Pia Agnes Roberto in Via Dana Borga;
    - Edifici con portici in Via C. Carle dal n. 78 al n. 98;
    - Edificio in Viale Stazione 26 (casa Mina);
    - Villa Signoretti;
    - Edificio Ex Ospedale Civile (parte storica);
    - Via Ospedale;
    - Segheria Colombatto.
4. Allo scopo di potenziare le attività terziarie, nel Centro Urbano sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti:
  - 4.1. insediamenti residenziali;
  - 4.2. esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione: all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
    - 4.2.1. esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500 all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
    - 4.2.2. esercizi di vicinato, locali destinati ad attività commerciali con un massimo di superficie coperta utile (calcolata piano per piano di calpestio) mq. 400;
  - 4.3. locali destinati ad attività professionali, finanziarie, amministrative;
  - 4.4. locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
  - 4.5. locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza;
  - 4.6. attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive;
5. Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto purché rientrino fra quelle sopra elencate.
6. Gli interventi edilizi nel Centro Storico sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'omogeneità insediativa e tipologica, attraverso la riproposizione di materiali e tecnologie

congruenti, l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti e la ridefinizione dei volumi consolidati che interferiscono con la corretta lettura dell'impianto urbano originario. All'interno di questo contesto verrà redatto un P.P. di area che specificherà in schede prescrittive per ogni singolo isolato, gli interventi ammissibili generali, attuabili prevalentemente con Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.). Nelle more dell'iter di redazione e approvazione di tale P.P. di area valgono le norme seguenti:

- 6.1. Sui fabbricati esistenti, fatta eccezione per i fabbricati di cui al precedente 3° comma, sono ammessi gli interventi di categ. I, II, IV, V, VI con le seguenti precisazioni:
- è sempre consentita la formazione di P.d.R;
  - Gli interventi di categ. I, II, IV, V e VI di tipo A sono ammessi anche con intervento diretto;
  - Gli interventi di categ. VI di tipo B richiedono la formazione di P.d.R. in ambiti da definirsi di volta in volta con il Comune e comunque estesi a porzioni urbanisticamente significative comprendenti almeno le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.
- 6.2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (categ. VII) sono consentiti solo per gli ambiti territoriali all'uopo indicati in cartografia (Tav. 5 in scala 1:1000). Essi richiedono la preventiva formazione di S.U.E. con le seguenti ulteriori prescrizioni:
- non sono ammesse rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;
  - l'eventuale modificazione delle dimensioni plano-volumetriche dell'edificio oggetto dell'intervento è ammessa previa presentazione di uno studio globale dei fronti edificati esteso agli edifici limitrofi.
- Nelle more di formazione ed approvazione del S.U.E. sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di categ. I, II, IV.
- 6.3. Per gli edifici di cui al precedente 3° comma del presente articolo, tanto in presenza che in assenza di P.d.R. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
- 6.4. Sono vietate le demolizioni sostanziali al di fuori degli interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono ammesse, a scopo di bonifica delle aree, le demolizioni che riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie. È in facoltà del Responsabile del procedimento disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi.
- 6.5. Nel Centro Storico è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che, nel loro insieme, costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.
- Gli interventi dovranno essere volti alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente.
- Le aree libere alla data di approvazione del P.R.G. sono inedificabili, con la sola eccezione di una loro utilizzazione per fini sociali pubblici.
- Le cortine continue devono essere salvaguardate con mantenimento dei fili stradali in atto, conservazione delle decorazioni sulle facciate, dei modiglioni e lastre in pietra dei balconi, delle ringhiere in ferro, delle coperture in lose che devono essere ripristinate ove fossero già state rimosse. Sono modificabili le tinteggiature ed i rivestimenti con rimozione dei klinker, dei mosaici, dei cottinovi, degli intonaci sintetici, ecc.
- I serramenti devono essere in legno con scuri o persiane.
- Sono da rimuovere portoni in ferro, infissi metallici (fatta eccezione per le serrande dei negozi).
- 6.6. Nel Centro Storico nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B, non si può superare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro del Centro Storico. Per le eventuali parti aggiuntive eccedenti la sagoma esistente, si devono inoltre rispettare gli allineamenti stradali in atto, i limiti di altezza e di confrontanza di cui agli art. 8 e 9 del D.M. 2/04/1968, n. 1444 per le zone di tipo A. L'altezza massima è fissata in m. 11,50. Negli ambiti assoggettati a ristrutturazione urbanistica si dovrà osservare una densità

territoriale non superiore a quella in atto, fatto salvo l'ambito ricadente nell'isolato n. 17 di cui alla tavola n. 5 CENTRO STORICO del P.R.G.C., in cui tale parametro sarà pari a quanto indicato nella tabella 0 di centro storico, fatto salvo il rispetto dell'art. 23 della LUR 56/77 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

L'altezza dei fabbricati non potrà superare quella prevalente di 3 piani f.t.. Le confrontanze fra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 punto 1) del D.M. 2/04/1968, n. 1444.

Gli allineamenti saranno determinati in sede di S.U.E.

I fabbricati prospicienti le piazze potranno essere porticati.

Ciascun progetto dovrà documentare le preesistenze in tal senso per un eventuale ripristino.

I caratteri dell'architettura dovranno rifarsi ai modelli tradizionali con tetto a falde e manto di copertura in pietra (lose); portici archivoltati.

Per le facciate sono esclusi rivestimenti vetrosi, i paramani, gli intonaci plastici, i marmi. Le eventuali zoccolature dovranno essere in lastre regolari di pietra ed in questo caso anche i marciapiedi dovranno essere in pietra. I piani terreni dovranno essere destinati ad attività commerciali e terziarie.

#### 6.7. Per le aree di completamento interne al Centro Urbano valgono le norme seguenti:

- per i fabbricati esistenti si richiamano le disposizioni di cui ai punti 1) 3) 4) del presente articolo.

Al fine di poter valutare al meglio i caratteri costitutivi da tutelare degli edifici oggetto di interventi edilizi, unitamente al progetto dovrà essere predisposta una attenta anamnesi storica dell'edificio. Nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B si dovrà rispettare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro dell'area di completamento.

Sono ammesse demolizioni anche totali, solo in presenza di Piani di Recupero previo un approfondito studio del tessuto edilizio circostante, per il recupero delle tipologie preesistenti cui il nuovo manufatto edilizio dovrà conformarsi; gli allineamenti stradali potranno essere arretrati verso le proprietà, per far posto a sedime stradale e/o marciapiedi, quando il tratto di strada interessato corrisponde ad un intero isolato. Interventi di ristrutturazione urbanistica che riguardino due o più isolati, potranno essere realizzati mediante la formazione di S.U.E. previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale. Si dovranno inoltre rispettare i limiti di confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00 ed i limiti di altezza di cui al D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 8 punto 2) con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t..

- I lotti liberi (per lotto libero si intende la e/o le particelle catastali prive di fabbricati civili secondo le risultanze catastali) sono edificabili previa formazione di S.U.E.. L'ambito minimo da assoggettare a S.U.E. è rappresentato dall'area in proprietà del richiedente l'intervento quale risulta alla data di approvazione del P.R.G. per la parte compresa nell'area di completamento delimitata dal P.R.G. stesso. Nella parte di Centro Urbano posta a sud della Via Carle i S.U.E. non potranno essere comunque più di due potendosi chiaramente evidenziare come elementi separatori di ambiti la Via del Molinetto e la Via Ghiandone (o delle Combe).

- Nella formazione di S.U.E. si dovranno rispettare :

- o La densità territoriale massima di mc/mq. 1,00;
- o La densità fondiaria di mq/mq. 0,70.  
L'indice di densità territoriale consente il calcolo della volumetria complessivamente edificabile sull'area assoggettata a S.U.E. mentre l'indice di densità fondiaria verifica la distribuzione di tale volumetria sui singoli lotti.
- o Sono esclusi dal computo della volumetria, densità territoriale e densità fondiaria , i vani scale anche se chiusi;
- o i limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) del D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.;

- confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00;
- allineamenti stradali fissati dal P.R.G. ovvero quelli in atto. In difetto sia di indicazioni di P.R.G. che di allineamento in atto si dovranno osservare le disposizioni dell'art. 9 penultimo comma del D.M. 2/04/1968, n. 1444.

L'estetica degli edifici deve essere particolarmente curata ed in relazione alle preesistenze si richiede:

- tetto a falde con manto di copertura in pietra (lose);
- intonaco a civile con tinteggiatura in colori tenui;
- eventuale zoccolatura in lastre di pietra; serramenti in legno con persiane tradizionali.

6.8. Nell'area di valore ambientale indicata dal P.R.G. e comprendente la villa Signoretti ed il relativo parco, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti. Per queste ultime sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria (categ. I) e straordinaria (categ. II). Qualora i fabbricati esistenti vengano destinati ad attrezzature pubbliche o private assoggettate all'uso pubblico, possono essere interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le alberature esistenti che abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area, devono essere conservate e sostituite qualora se ne presenti la necessità, con essenze analoghe.

Per gli edifici esterni alla proprietà Signoretti (villa e relativo parco) e ricompresi nella suddetta area di valore ambientale, qualora sia dichiarata l'assenza di caratteristiche storico - ambientali e si motivi la necessità di interventi di recupero che superano il restauro e il risanamento conservativo, questi potranno essere consentiti con le procedure di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i..

## CENTRO STORICO (cfr. ART. 15)

## Destinazioni Ammesse:

- Residenza;
- esercizi commerciali di vendita al dettaglio;
- esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500;
- attività commerciali di superficie utile fino a 400 mq attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività professionali, finanziarie, amministrative attività ricettive, ricreative, culturali attrezzature pubbliche;

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria I - Manutenz. Straord. II (1) - Restauro conservativo IV - Risanamento Conserv. V - Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A (1) di tipo B (1) - Ristrutt. Urban. Cat. VII	Segnalazione scritta - Denuncia di inizio attività - Per edif. Residenz. Senza mut. d'uso: Denuncia di inizio attività - altri casi: Permesso di costruire Permesso di costruire P.d.R. S.U.E., negli ambiti indicati in cartografia;	Non ammessa per i beni culturali (art. 15 comma 6 punto 3) dovranno essere salvaguardati i portici e le "cortine continue" segnalati alla tav. 5 nella realizzazione del S.U.E. riguardante l'ambito ricadente nell'isolato n. 17 di cui alla tav. 5 Centro Storico del P.R.G.C. dovranno essere verificate le seguenti norme di edificabilità: - densità territoriale mc/mq 3,259 altezza max f.t. m 11,50 (fa eccezione il fabbricato storico con tipologia a torre che raggiunge un'altezza di m 13,50 e che non potrà essere modificata). Per quanto attiene gli insediamenti di carattere commerciale, per le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche, si rimanda a quanto previsto dall'art. 29.
Norme di edificabilità in presenza di :		
	P.d.R.	S.U.E. (3)
Densità Territoriale	- in atto	
- Altezza massima	D.M. 2/04/68 n. 1444 art. 8 punto1) con un massimo di m 11.50	
Confrontanza	D.M. 2/04/68 n. 1444 art. 9 punto1) con un massimo di m 11.50	
Allineamenti	in atto (2) determinati in sede di S.U.E.	

## AREE DI COMPLETAMENTO COMPRESSE NEL CENTRO URBANO

n. 10, 18, 19, 27, 28, 29 (cfr. ART. 15 comma 6 punto 7)

Destinazioni Ammesse: residenza

esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:

- all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
  - o esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500 Nell'ambito della localizzazione L1 strutture commerciali sino a 3.000 mq di superficie di vendita.
- all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
  - o esercizi di vicinato;
  - o attività commerciali di superficie utile fino a 400 mq attività artigianali di servizio alla residenza;
  - o attività professionali, finanziarie, amministrative attività ricettive, ricreative, culturali attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento		Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I	Segnalazione scritta		Non ammessa per i beni culturali
- Manutenz. Straord. Cat. II (1)	Denuncia di inizio attività		<p>Ammessa previa individuazione della Area da parte del Consiglio Comunale, con S.U.E. ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77.</p> <p>per l'area 10 che interessa il complesso Villa Signoretti l'eventuale edificazione dovrà garantire un'adeguata integrazione con l'esistente, con scelte tipologiche legate ai modelli tradizionali.</p> <p>Per quanto attiene gli insediamenti di carattere commerciale, per le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche, si rimanda a quanto previsto dall'art. 29.</p>
- Restauro conservativo Cat. IV	Per edif. Residenz. senza mut. d'uso: Denuncia di inizio attività altri casi:		
- Risanamento Conserv. Cat. V	Permesso di costruire		
- Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A (1) di tipo B (1)	Permesso di costruire P.d.R., S.U.E.		
- Ristrutt. Urban. Cat. VII(1)(2)	S.U.E.		
- Edificazione su lotti liberi	S.U.E. (3)		
Norme di edificabilità in presenza di :			
	P.d.R.	S.U.E.	
Densità Territoriale	- in atto	- mc/mq 1,00	
Densità Fondiaria	- in atto	- mq/mq 0.70	
- Altezza	D.M. 2/04/68 n. 1444 art. 8 punto 2) con un massimo di m 10.50	- Altezza	
Confrontanza minima	- m 10	Confrontanza minima	
Allineamenti	- in atto	Allineamenti	

## **ART. 16 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO**

1. Il P.R.G. definisce aree di completamento esterne al Centro Urbano tutte le aree ricadenti nel perimetro del centro abitato di cui alla deliberazione C.C. n. 27 del 7/04/1978 ed alcune porzioni di territorio a queste funzionalmente connesse.
2. Nelle aree di completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - 2.1. residenza;
  - 2.2. locali destinati ad esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
  - 2.3. all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
    - 2.3.1. esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500;
  - 2.4. all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
    - esercizi di vicinato
    - locali destinati ad attività professionali, finanziarie, amministrative;
    - locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
    - locali destinati ad attività artigianali ammesse sono solo quelle a servizio della residenza il cui esercizio, per l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, non reca nocumento alla salute del vicinato;
    - attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.
3. Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, purché rientrino fra quelle sopraelencate.
4. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree di completamento esterne al C.U. sono ammesse, con intervento diretto: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo A e B, l'ampliamento e la sopraelevazione. Qualora il volume del fabbricato esistente sia già uguale o superiore alla densità fondiaria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione, l'intervento di categ. VI di tipo B è ammesso senza incremento di volume. Comunque, gli interventi di categ. IV, V, VI di tipo A e B sono ammessi a condizione che la destinazione d'uso degli edifici prevista dal progetto sia compatibile con l'Ambito urbanistico. A mezzo di S.U.E. sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.
5. Limitatamente ai fabbricati uni e bifamiliari sono consentite le "modifiche interne" (categ. III dell'art. 8) con la precisazione che l'aumento di superficie utile previsto da tale categoria di intervento, può avvenire sia con il riuso di locali esistenti e compresi nel fabbricato, sia con la realizzazione di nuove strutture strettamente collegate al fabbricato stesso. La scelta di una delle predette soluzioni esclude l'altra.
6. Fatta salva la facoltà di proporre strumenti urbanistici esecutivi, i lotti liberi potranno essere edificati anche con intervento diretto.
7. Gli indici urbanistici da rispettare negli interventi edilizi sono:
  - 7.1. densità fondiaria: mc/mq. 0,60 in presenza di ampliamenti e sopraelevazioni le quantità edificate dei fabbricati esistenti calcolate come descritto all'art. 5 punto 10;
  - 7.2. concorrono al conteggio della densità fondiaria ammissibile;
    - limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.;

- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00;
  - allineamenti stradali in atto con facoltà del Sindaco di chiedere l'arretramento ai limiti consentiti dall'applicazione del D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 9 penultimo comma, ovvero quelli previsti dal P.R.G.
8. Sono esclusi dalla verifica dei parametri edilizi descritti ai punti precedenti, volumetria e densità fondiaria, i vani scale anche se chiusi.
9. Nel caso in cui aree di completamento "esterne al Centro Urbano" risultino confinanti con aree analoghe "interne al Centro Urbano" in presenza di S.U.E che le riunisca tutte o in parte, la quantità di edificazione complessivamente costruibile in sede di S.U.E. dovrà risultare dalla sommatoria delle specifiche quantità di edificazione afferenti alle singole aree nel rispetto degli indici di densità fissati dal P.R.G. per ciascuna area. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'ambito da parte del Consiglio Comunale.
10. Per l'area di completamento n. 14 le prescrizioni di cui ai commi precedenti vengono integrate dalle seguenti:
- È fatto obbligo il ricorso alla ristrutturazione urbanistica per l'ambito delimitato in cartografia ed opportunamente contrassegnato con asterisco, mediante S.U.E.. Al fine di armonizzare l'insediamento con le preesistenze circostanti sia dal punto di vista funzionale (portici, negozi, ecc.) che estetico (tipologia pluripiano) è consentito raggiungere la densità territoriale di 3 mc/mq. e l'altezza massima di m. 18,00;
  - in assenza di S.U.E. o nelle more della sua formazione sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di cat. I e II.
11. Nella porzione di area di completamento n. 23 contrassegnata in cartografia con asterisco, la densità fondiaria è di mq/mq. 0,80, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.
12. Nelle porzioni di area di completamento n. 8 e n. 12 espressamente contrassegnate in cartografia con retino scuro, la densità fondiaria è di mq/mq. 0,33, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.
13. Nelle porzioni di aree residenziali di completamento n. 12 e 13, prospicienti il lato sinistro della via Cavallotta, gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione di tipo "B", dovranno essere oggetto di Permesso di costruire convenzionato che preveda la dismissione di un'area lungo il fronte del lotto della profondità di m. 3,00 da destinare a verde e viabilità pedonale, fatti salvi gli spazi necessari per l'accesso ed il recesso dalla proprietà.
14. Nella porzione di area di completamento n. 24/2 contrassegnata in cartografia con asterisco e retino scuro, della superficie catastale di mq. 3.235, la densità fondiaria è di mc/mq 1,00, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo, precisando che l'altezza massima di ml. 10,50 è riferita al piano di campagna attuale.

## TABELLA 2

### AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO: CAPOLUOGO

n. 1, 1/1, 2, 3, 4, 4/1, 5, 6, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 7/1, 8, 8/1, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18/1, 20, 20/1, 21, 22, 22/1, 23, 23/1, 23/2, 24 (cfr. ART. 16) ( 6 )

Destinazioni Ammesse: residenza

- esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
- all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1 e nella Localizzazione Commerciale Urbana non Addensata:
- esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500
- all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1: esercizi di vicinato
- attività commerciali di superficie utile fino a 400 mq attività artigianali di servizio alla residenza
- attività professionali, finanziarie, amministrative attività ricettive, ricreative, culturali attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I	Segnalazione scritta Denuncia di inizio attività Permesso di costruire	Non ammessa per i beni culturali Solo per edifici uni e bifamiliari
- Manutenz. Straord. Cat. II (1)	Per edif. Residenz. senza mut. d'uso: Denuncia di inizio attività altri casi: Permesso di costruire	Ammessa previa individuazione della Area da parte del Consiglio Comunale, con S.U.E. ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77. Per porzione di area 14 contrassegnata con asterisco, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
- Modifiche interne Cat. III (2)	Permesso di costruire	Densità terr. mc/mq 3 Altezza max m 18
- Restauro conservativo Cat. IV	Permesso di costruire	Escluse aree di valore ambientale
- Risanamento Conserv. Cat. V	S.U.E.	Elevata a mq/mq 0.80 per porzione di area 23 indicata con asterisco. Elevata a mq/mq 0.33 per le porzioni di area 8, 12 e 15 indicate in cartografia con retino scuro.
- Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A (1) di tipo B (1)	Permesso di costruire	(7) per la porzione di area 23 con asterisco, destinazione ammessa: residenziale pubblica con obbligo di affitto permanente e Densità Terr. pari a mc/mq 1,14
- Ristrutt. Urban. Cat. VII(1)(3)	Permesso di costruire e/o S.U.E.	Per quanto attiene gli insediamenti di
- Ampliam. e Soprael. Cat. IX (1)		
- Edificazione su lotti liberi (4) (7)		
Norme di edificabilità in presenza di :		
	Intervento diretto	S.U.E.

Densità Fondiaria	mc/mq 0,60(5) (8)	mc/mq 0,60	<p>carattere commerciale, per le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche, si rimanda a quanto previsto dall'art. 29.</p> <p>Elevata a 1mc/mq per l'area 6/2 vincolata alla cessione dell'area a servizi 24.</p> <p>L'edificazione nei lotti liberi 1/1, 4/1 è subordinata alla definizione di un P. di C. convenzionato.</p> <p>Gli interventi edificatori nelle aree 1/1 e 22 dovranno adottare le misure di compensazione ambientale descritte nel Rapporto Ambientale con particolare riguardo alla creazione di schermature di vegetazione arborea ed arbustiva autoctona.</p>
Rapp. di copertura	1/3	1/3	
- Altezza	D.M. 2/04/68 n. 1444 art. 8 punto 2) con un massimo di m 10.50		
Confrontanza	Altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10		
Allineamenti	- in atto	- in atto	

<sup>(6)</sup> Per l'area interessata dall'insediamento della ditta Perotti, nel contesto dell'area di completamento n. 2, vigono le norme dell'art. 18, nel caso di cessazione dell'attività esistente, l'edificazione dovrà essere ricondotta ai parametri propri delle aree residenziali di completamento, illustrati nella tabella .

### **TABELLA 3**

AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO: SAN MARTINO E CROCERA  
n. 24, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 25, 25/1, 26, 30, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 35/1, 35/2 (cfr. ART. 16)

Destinazioni Ammesse: residenza

- esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
- all'interno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori: esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900
- all'esterno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori: esercizi di vicinato
- attività commerciali di superficie utile fino a 400 mq attività artigianali di servizio alla residenza
- attività professionali, finanziarie, amministrative attività ricettive, ricreative, culturali attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
---------------------------------	------------------------	---------------------

- Manutenzione Ordinaria Cat. I	Segnalazione scritta		(1) Non ammessa per i beni culturali
- Manutenz. Straord. Cat. II (1)	Denuncia di inizio attività		(2) Solo per edifici uni e bifamiliari
- Modifiche interne Cat. III (2)	Permesso di costruire		Ammessa per porzione di area di completamento 25/1, individuata con asterisco. Per l'area 30/1 l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C. esteso all'intera area con a carico la viabilità prevista. Df = 0,60 mc/mq Dt = 0,30 mc/mq
- Restauro conservativo Cat. IV	Per edif. Residenza. senza mut. d'uso: Denuncia di inizio attività altri casi:		
- Risanamento Conserv. Cat. V	Permesso di costruire		
- Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A (1) di tipo B (1)	Permesso di costruire Permesso di costruire		
- Ristrutt. Urban. Cat. VII (3)	S.U.E.		
Ampliam. e Soprael. Cat. IX (1)	Permesso di costruire		(5) Per l'area 24/4* l'edificazione è subordinata alla cessione dell'area a servizi 58/1 nell'ambito di un P.E.C.. Per l'area 35/1 l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C. esteso all'intera area. Per l'area 35/2, l'edificazione è subordinata alla presentazione di P.d.C. convenzionato.
Edificazione su lotti liberi (4) (5)	Permesso di costruire e/o S.U.E.		(6) L'edificazione nel lotto libero 24/4 è subordinata alla definizione di un P. di C. convenzionato.  (7) Elevata a mc/mq 1,00 per l'area 24/2 con asterisco e retino scuro  Per quanto attiene gli insediamenti di carattere commerciale, per le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche, si rimanda a quanto previsto dall'art. 29
Norme di edificabilità in presenza di :			
	Intervento diretto	S.U.E.	
Densità Fondiaria	mc/mq 0.60	mc/mq 0.60	
Rapp. di copertura	1/3	1/3	
- Altezza	D.M. 2/04/68 n. 1444 art. 8 punto 2) con un massimo di m 10.50		
Confrontanza	Altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10		
Allineamenti	- in atto	- in atto	

## **ART. 17 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO**

1. Il P.R.G. definisce di nuovo impianto quelle aree che, inedificate alla data di adozione delle presenti Norme, risultano comprese in un ambito territoriale di futura urbanizzazione. Esse sono indicate nella cartografia di P.R.G. con la lettera C seguita da un numero d'ordine.
2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree residenziali di nuovo impianto sono le seguenti:
  - 2.1. Residenza;
  - 2.2. esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
  - 2.3. all'interno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:
    - 2.3.1. esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900;
  - 2.4. all'esterno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:
    - 2.4.1. esercizi di vicinato;
    - 2.4.2. attività artigianali di servizio alla residenza il cui esercizio, per l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, non reca nocimento alla salute del vicinato;
    - 2.4.3. attività professionali, finanziarie, amministrative;
    - 2.4.4. attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
3. L'edificazione nelle aree residenziali di nuovo impianto potrà avvenire esclusivamente in presenza di strumenti urbanistici esecutivi o Permessi di costruire Convenzionati, come puntualmente precisato dalle presenti Norme.
4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso all'intero perimetro (L. 167/62).
5. L'area C18 è destinata per una quota minima pari al 40% della volumetria realizzabile, ad Edilizia Convenzionata a norma degli artt. 7 e 8 della L. 10/77, adottando i parametri edificatori previsti al comma 9 del presente articolo;
6. Nelle aree C gli ambiti urbanistici previsti dal P.R.G.C. potranno essere suddivisi in comparti di intervento con le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - 6.1. sia presentata istanza preliminare, giustificativa dell'intervento, soggetta a specifica delibera di Giunta Comunale;
  - 6.2. il progetto del comparto di intervento sia proposto e sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nel comparto stesso. Le riduzioni previste dal 4° comma dell'art. 5 della Legge Regionale 9.aprile.1996 n°18 trovano applicazione esclusivamente se l'ambito urbanistico previsto dal P.R.G.C. non è suddiviso in comparti di intervento;
  - 6.3. il progetto di viabilità e localizzazione spazi pubblici sia esteso comunque all'intero ambito urbanistico previsto dal P.R.G.C.;
  - 6.4. siano rispettate in percentuale le cessioni di spazi pubblici previste dal P.R.G.C.. Dette cessioni dovranno garantire un organico e razionale collegamento viario delle porzioni di territorio soggetto ad edificazione con gli spazi pubblici già esistenti;
  - 6.5. siano rispettate le distanze minime di edificazione nei confronti di proprietà di terzi non partecipanti al P.E.C..
7. I fabbricati eventualmente esistenti nelle predette aree C e le aree libere ad essi asservite, potranno essere esclusi dallo strumento esecutivo ma in questo caso sui fabbricati stessi saranno consentiti soltanto interventi di categ. I, II, IV, V e VI di tipo A e B. Gli interventi di categoria IV, V, VI di tipo A e B sono ammessi a condizione che la destinazione d'uso degli edifici prevista dal progetto sia compatibile con l'area residenziale di nuovo impianto.
8. Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori:
  - 8.1. densità territoriale: mc/mq. 0,60;
  - 8.2. densità fondiaria massima: mq/mq. 1,00;
  - 8.3. altezza massima: per le aree C10, C15\*, C17, C18, C20 m. 7,50 e 2 piani f.t.; per tutte le altre aree C: m. 10,50 e 3 piani f.t.;
  - 8.4. confrontanza: altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00;
  - 8.5. allineamenti: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a m. 6,00.

## **TABELLA 4**

### AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

C1, 2, 3, 4, 4-1 5, 6, 9, 10, 10-1 11, 11/1,13, 13\*, 14, 15, 15\*, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 29 (cfr. ART. 17)

Destinazioni Ammesse:

- residenza
- esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
- all'interno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori: esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900
- all'esterno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori: esercizi di vicinato
- attività artigianali di servizio alla residenza attività professionali, finanziarie, amministrative attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse		Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Nuova edificazione		S.U.E. con le prescrizioni di cui all'articolo 17	(1) per l'ambito C11, la cui attuazione è subordinata a <b>Permesso di costruire</b> Convenzionato, la dismissione della quota di verde per una superficie di mq 2546, dovrà avvenire nell'ambito dell'area a servizi 54
		Permesso di costruire Convenzionato	Per l'area C18 quota minima di edilizia convenzionata pari al 40% della volumetria realizzabile  Per le aree C13*,C15*, C19 e C20 quota minima di edilizia convenzionata pari al 50% del volume. realizzabile con indice di densità fondiaria pari a mc./mq. 1,00.
Norme di edificabilità			
Densità Territoriale	mc/mq 0.60		

Densità Fondiaria	mq/mq 1.00	<p>Per le aree C13, la collocazione delle aree a standard dovrà essere definita preventivamente con il servizio urbanistica.</p> <p>Con l'attivazione dell'area C15*, mediante SUE, dovrà essere individuata una fascia di protezione alberata verso gli edifici esistenti e l'altezza massima dei fabbricati è prevista in 2 p.f.t..</p> <p>Le aree C11/1, C16, C22, C25, C26, C27, C29 sono assoggettate alla presentazione di un SUE unitario da attuare anche per sub-comparti.</p> <p>Per l'area C29, vista la vicinanza con un sito soggetto a bonifica da car-fluff (sito 10/bis/ter) si prescrive, quale elemento preliminare alla presentazione del S.U.E., opportuna indagine geologica utile a certificare la qualità del sottosuolo.</p> <p>Per gli ambiti C15* e C20 la localizzazione delle aree a standard dovrà essere puntualmente definita con l'amministrazione comunale e dovranno adottarsi le misure di compensazione ambientale descritte nel Rapporto Ambientale con particolare riguardo alla creazione di schermature di vegetazione arborea ed arbustiva autoctona.</p> <p>Per l'ambito C4-1 si prescrive il mantenimento dello stato di fatto della fascia vegetazionale spontanea lungo il torrente Infernotto od il miglioramento della stessa a soli fini naturalistico-ecologici.</p> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per le fasi di cantiere, dovrà essere conservato in sito, tramite idonee operazioni di scotico e stoccaggio dello strato superficiale (20 cm), il suolo fertile adottando tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni contenenti semi o propaguli vegetativi di specie vegetali alloctone invasive.</li> <li>- È prescritto, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, l'utilizzo per tutti gli usi</li> <li>- compatibili di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto, previa acquisizione delle necessarie concessioni di derivazione ai sensi delle normative vigenti.</li> <li>- Dovranno essere adottate soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo quali erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.</li> <li>- Dovrà essere limitata la dispersione di flusso</li> </ul>
-------------------	------------	--

		<p>luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica e privata ad alta efficienza.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovrà essere conseguita la minimizzazione dell'impermeabilizzazione</li> <li>- delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente</li> <li>- indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.</li> <li>- Dovrà essere predisposta idonea indagine geologico – tecnica. Per l'ambito C10-1, la cui attuazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà essere definito con l'Amm.ne Com.le il completamento dell'area a parcheggio pubblico posta in fregio alla strada comunale.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intervento è soggetto al versamento del contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001, secondo le modalità stabilite dal Comune in relazione ai contenuti della D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 22-2974 che stabilisce che lo stesso deve essere pari al 50% del maggior valore generato dalla variante urbanistica, inteso come la differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente stimato sulla base dei dati reperibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.</li> <li>- Per le fasi di cantiere, dovrà essere conservato in sito, tramite idonee operazioni di scotico e stoccaggio dello strato superficiale (20 cm), il suolo fertile adottando tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni contenenti semi o propaguli vegetativi di specie vegetali alloctone invasive.</li> <li>- È prescritto, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, l'utilizzo per tutti gli usi compatibili di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto, previa acquisizione delle necessarie concessioni di derivazione ai sensi delle normative vigenti.</li> <li>- Dovranno essere adottate soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo quali erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.</li> <li>- Dovrà essere limitata la dispersione di flusso</li> </ul>
--	--	--

		<p>luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica e privata ad alta efficienza.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovrà essere conseguita la minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.</li> <li>- Dovrà essere predisposta idonea indagine geologico – tecnica.</li> </ul>
Rapp. di copertura	1/3	
- Altezza max	- m 7.50 per C10, C10-1, C17, C18 - m 10.50 per tutte le altre C	
Confrontanza min.	- m 10.00	
Allineamen. min.	m 6.00	
Aree per servizi e attr. Pubbliche min.	- 25 mq/ab.	

## **ART. 18 – CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO**

1. Il P.R.G.C. definisce “aree per attività produttive esistenti” tutte le aree occupate da aziende industriali ed artigianali in attività alla data di adozione delle presenti norme, che non ricadano in aree di riordino o di rilocalizzazione.
2. Gli impianti produttivi esistenti nelle predette aree (esclusi quelli per la lavorazione della pietra per la quale prevalgono le prescrizioni dell'art. 22) sono assoggettati alla seguente normativa:
  - 2.1. I fabbricati esistenti potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - 2.2. Sono consentite nuove costruzioni in ampliamento di quelle esistenti a condizione che:
    - 2.2.1. il rapporto di copertura sull'area dei lotti in proprietà non superi  $\frac{1}{2}$ ;
    - 2.2.2. l'altezza massima dei fabbricati sia di ml. 10,50;
    - 2.2.3. Siano rispettati i limiti di confortanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m;
    - 2.2.4. siano rispettati gli allineamenti in atto con facoltà del Comune di chiedere un arretramento dei fabbricati per una profondità fino a 6.00 m.
3. Nelle aree per attività produttive esistenti ubicate al di fuori del perimetro del centro abitato di cui alla D. C.C. n. 27 del 7/04/1978, in difetto di indicazioni specifiche di P.R.G.C. gli allineamenti da rispettare sono:
  - 3.1. 30 m dal ciglio per le strade provinciali;
  - 3.2. 20 m dal ciglio per le strade comunali;
  - 3.3. la quota di residenza ammessa è limitata all'alloggio del proprietario o custode per una superficie utile non superiore a 150 mq;
  - 3.4. l'edificazione potrà avvenire anche con intervento diretto;
  - 3.5. tanto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B che per le nuove costruzioni in ampliamento, si dovrà garantire conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico (sezione minima 3,50 m) ed un'area a parcheggio di uso pubblico non inferiore al 10% della Superficie del lotto, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21, della L.R. 56/77 e succ. modif., anche nel caso di intervento diretto. Si dovranno inoltre garantire aree a parcheggio privato, da ricavarsi all'interno del lotto disponibile, pari a 4 mq per addetto teorico e comunque non inferiori alla dotazione prevista dalla L. 122/89. Si dovrà inoltre dimostrare la possibilità di allacciamento della rete fognaria esistente ovvero di aver predisposto adeguati sistemi di raccolta (fognatura statica) dei liquami e loro allontanamento.
4. Qualora nell'area n. 28 si verifichi la rilocalizzazione della ditta BELTRAMO F.LLI (cfr. art. 20 punto 2) la nuova edificazione sarà consentita nel rispetto di quanto disposto dal presente articolo, salvaguardando la fascia di protezione di 5 m dalle sponde della bealera Lissard e provvedendo all'installazione di adeguati impiantiantipolvere.
5. La ditta GALFER S.P.A. potrà continuare la propria attività produttiva sull'area occupata attualmente dall'azienda e individuata nel P.R.G.C., con l'obbligo di mettere in atto tutti i provvedimenti che risultino necessari ad evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento derivante dal tipo di lavorazione svolta.
6. In presenza di un'eventuale rilocalizzazione, l'area dovrà mantenere la destinazione in atto e l'edificazione dovrà rispettare le norme fissate nel presente articolo.
7. Per le modalità operative di trasferimento si richiamano le disposizioni dell'art.53 della L.R. n. 56/77 e succ. modif. e integrazioni. In presenza di attività terziarie, consentite dal presente articolo 18, si prescrive il rispetto dell'art. 21, 1° comma, punto 3.
8. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere documentati con opportune indagini geologiche, in conformità ai disposti del D.M. 11/03/1988.

9. Gli interventi possibili interessanti l'area produttiva n. 2 (Galfrè), sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, col rispetto dei seguenti disposti:
  - 9.1. l'altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare quella degli edifici esistenti;
  - 9.2. mantenimento del muro controterra sul fronte della Strada Provinciale;
  - 9.3. in ogni caso le attività insediate non dovranno risultare pericolose, nocive o moleste, nei confronti delle contigue aree residenziali, l'accertamento delle predette condizioni di idoneità all'insediamento in ambito contiguo alle aree residenziali del capoluogo, sarà puntualmente verificato in sede di rilascio dei provvedimenti di competenza comunale in considerazione delle specifiche destinazioni d'uso risultanti in progetto, delle vigenti normative di settore e di quanto disposto dall'art. 48, 4° comma e seguente della L.R. 56/77 e s.m.;
10. Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.
11. Si richiama puntualmente il Regolamento Regionale 1/R del 20.02.2006 recante "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne (L.R. 29.12.2000 n. 61".

## **ART. 18/1- ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE**

1. Il P.R.G.C. definisce "attività produttive esistenti" tutte le singole unità produttive in attività, di servizio e non, presenti sul territorio comunale, localizzate in aree omogenee non predisposte a tale destinazione.
2. Per tali attività, esistenti all'interno del perimetro del centro storico (delimitazione ex art. 81 L.R. n° 56/77 succ. mod. e int.) nocive, moleste o in contrasto con lo stesso ambiente é prevista la rilocalizzazione. Pertanto, gli interventi ammessi sui fabbricati interessati, sino al mantenimento dell'attività in corso, sono quelli previsti dalle categorie I, II.
3. Al verificarsi della rilocalizzazione dell'attività le unità fabbricative interessate saranno destinate alla residenza o ad altro uso compatibile previsto dall'art. 15 della normativa di P.R.G.C., e assoggettate ad interventi di categoria I,II, III, IV, V e VI di tipo A oppure di tipo B mediante P.d.R. .
4. Gli interventi edilizi dovranno adeguarsi alla morfologia e alle tipologie dei luoghi e utilizzare i materiali più consoni agli stessi.
5. Per le attività produttive esistenti al di fuori del centro storico e localizzate in aree omogenee non produttive, i fabbricati esistenti occupati da tali attività sono interessati :
  - 5.1. dal mantenimento dell'attività in corso;
  - 5.2. da interventi di categoria I, II, III, IV, V e VI di tipo A;
  - 5.3. da un ampliamento, una tantum, e in deroga alle previsioni di P.R.G.C. per le rispettive densità fondiariae, per un massimo di 100 m<sup>2</sup> di superficie utile lavorativa (non cumulativa). L'ampliamento deve garantire :
    - 5.3.1. la contiguità funzionale;
    - 5.3.2. la condizione che almeno il 25% dell'area di pertinenza rimanga libera da ogni fabbricato;
    - 5.3.3. che l'altezza massima fuori terra non superi l'altezza massima degli edifici circostanti esistenti sul fondo e contigui;
    - 5.3.4. che la distanza dai confini non sia inferiore alla metà dell'altezza fuori terra del fabbricato interessato dall'ampliamento.
6. È ammessa la costruzione in contiguo salvo i diritti di terzi.
7. Anche per le abitazioni legate all'attività presenti è concesso, una tantum e in deroga, l'ampliamento a condizione che questo non superi i 25 m<sup>2</sup> (non cumulativi) di orizzontamento per unità abitative.
8. In caso di rilocalizzazione i fabbricati interessati dall'attività produttiva saranno assoggettati alla specifica normativa delle aree omogenee di P.R.G.C. di cui fanno parte.
9. Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

Per la sola attività sede della ditta Officina Farina s.n.c. vale la specifica disciplina di cui alla scheda normativa 11\*F introdotta con variante 17bis comma 4 della L.R. 56777 (var SUAP 2021).

## **TABELLA 6**

### AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI

n. 1, 1/1, 1/2, 1/A, 2, 3, 4/1, 4a, 4b, 5.1, 5.2, 5a, 5b, 5c, 5d, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 7, 8, 8a, 9, 10, 11, 12, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 26/1, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 (cfr. ART.18)

Destinazioni Ammesse : impianti industriali ed artigianali in attività (1) (5) (6)(7)

Categorie d'intervento ammesse		Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I  - Manutenz. Straord. Cat. II  - Risanamento Conserv. Cat. V  - Ristrutt. Edilizia Cat. VI:  di tipo A di tipo B  - Ampliam. e Soprael. Cat.IX - Edificazione su lotti liberi (8)		Segnalazione scritta  Denuncia di inizio attività  Permesso di costruire  Permesso di costruire Permesso di costruire  Permesso di costruire Permesso di costruire. Convenz. (3)	1. Per l'attività insediata su l'area 35 mantenimento della destinazione legata alla raccolta e trasformazione del latte (Caseificio). 2. nell'ambito del rapporto di copertura ammesso, la residenza è limitata ad un alloggio (max 150 mq di superficie utile) 3. richiesta solo per l'area produttiva n.2 (Galfrè), con limiti e vincoli come previsti dal comma 9 dell'art.18. 4. per l'ambito n. 20, corrispondente all'insediamento ITT, il rapporto di copertura massimo ammesso è elevato a 60%. 5. L'ampliamento dell'ambito n. 20 inserito con la V.P. n. 40, soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, risulta definito come segue: 5.1. superficie territoriale: 21.670 mc quantitativo minimo di aree per servizi pubblici (20%): 4.334 mq 5.2. ulteriore quantitativo di aree per servizi pubblici: 100% s.l.p. direzionale 5.3. superficie fondiaria: 17.336 mq 5.4. rapporto di copertura: 5.4.1.60% - superficie copribile: 10.401 mq 5.4.2.destinazioni ammesse: centro direzionale e centro ricerca 5.4.3.altezza massima centro ricerca 10,00 mt alla gronda e 12,00 m al colmo 5.4.4.altezza massima centro direzionale: 15,00 mt alla gronda e 22,00 metri al colmo altezza massima recinzioni perimetrali: 3,00 mt
Norme di edificabilità			
- rapporto di copertura	- ½ (2) (4)		
- altezza massima	- m. 10,50		
- confrontanza minima	- m 10.00		
- allineamenti	- cfr. art. 18 comma 2 punto c		
- aree a parcheggio ad uso pubblico	- 10% della superficie del lotto		
- aree a parcheggio privato	- 4 mq per addetto teorico, e comunque non inferiore alla dotazione prevista dalla L.122/89		Per l'area 9 (mappali 312 del foglio 45 e mappali 183, 135, 329 e 327 del foglio 44) è ammessa l'attività commerciale di vicinato di tipo alimentare con reperimento standard art 21, 1°comma, punto 3 oltre al parcheggio privato

		<p>Prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'intervento è soggetto al versamento del contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001, secondo le modalità stabilite dal Comune in relazione ai contenuti della D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 22- 2974 che stabilisce che lo stesso deve essere pari al 50% del maggior valore generato dalla variante urbanistica, inteso come la differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente stimato sulla base dei dati reperibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.</li> <li>2. In sede di atto convenzionale potrà essere definita con l'Amm.ne Com.le, a concorrenza del quantitativo di aree a servizi commisurato alla consistenza dell'intervento in progetto, l'eventuale alternativa infrastrutturazione di aree a servizi individuate dal PRGC esternamente all'ambito urbanistico n. 20 e/o l'eventuale monetizzazione del suddetto quantitativo.</li> <li>3. La progettazione dell'intervento dovrà essere affrontata in maniera complessiva in modo da prevedere elevati standard di progettazione adeguati al contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.</li> <li>4. Dovranno essere applicati alla progettazione i criteri del Protocollo Itaca       <ul style="list-style-type: none"> <li>– edifici industriali, con raggiungimento di punteggio "buono", ed adottati adeguati accorgimenti per la qualità funzionale ed estetica volti a garantire la minimizzazione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi.</li> </ul> </li> <li>5. La progettazione dell'intervento dovrà altresì tener conto della qualità degli spazi aperti quali parcheggi, elementi di interconnessione con la rete stradale, zone di carico/scarico, nonché irata a conseguire l'integrazione nel paesaggio dei bordi dell'area produttiva.</li> <li>6. Dovrà essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali ed opere di presa al fine di evitare di compromettere, in conseguenza dell'ampliamento dello stabilimento, l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli ed il livello di biodiversità e connettività ecologica del sito. A tal fine non dovrà essere intubato il bedale esistente per tutta la sua lunghezza, ma solo nei tratti oggetto di puntuale attraversamento; dovranno altresì essere mantenute e migliorate, dal punto di vista delle specie autoctone, le fasce vegetazionali presenti.</li> <li>7. Dovrà essere realizzata una congrua fascia di rispetto vegetazionale perimetrale con funzioni di filtro visivo / sonoro e di raccordo con le aree agricole</li> </ol>
--	--	---

		<p>adiacenti prediligendo la scelta di specie autoctone arbustive e arboree, escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>8. Per le fasi di cantiere, dovrà essere conservato in sito, tramite idonee operazioni di scotico e stoccaggio dello strato superficiale (20 cm), il suolo fertile adottando tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni contenenti semi o propaguli vegetativi di specie vegetali autoctone invasive.</li><li>9. Dovranno essere individuate idonee misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna dalla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti.</li><li>10. È prescritto, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di l'utilizzo per tutti gli usi compatibili di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto, previa acquisizione delle necessarie concessioni di derivazione ai sensi delle normative vigenti.</li><li>11. Dovranno essere adottate soluzioni, anche edilizie finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo quali erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.</li><li>12. Dovrà essere limitata la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica e privata ad alta efficienza.</li><li>13. Dovrà essere conseguita la minimizzazione dell'impermeabilizzazione passaggio.</li><li>14. In conseguenza dell'ampliamento gli impatti ambientali complessivi dello stabilimento preesistente non dovranno subire incrementi di alcun tipo</li><li>15. Il centro ricerca dovrà essere soggetto alle stesse regole e procedure di controllo applicate alle lavorazioni di tipo analogo.</li></ol>
--	--	--

		<p>16. Al raggiungimento delle condizioni di normale attività dello stabilimento dovrà essere effettuata un'accurata verifica delle emissioni sonore complessive al fine di accertare la necessità di eventuali interventi di mitigazione e procedere, nel caso, alla relativa progettazione acustica ed esecuzione degli stessi.</p> <p>17. Dovrà essere predisposta idonea indagine geologico – tecnica. Per l'attività insediata su l'area 36, mantenimento della destinazione ad officina di riparazione e vendita auto. (6) per le aree 12, 23, 30, 36 e 38 attività commerciali di vicinato, non alimentare che trattano merci ingombranti, con reperimento standard art. 21, 1° comma, punto 3, oltre al parcheggio privato.</p> <p>18. Per l'area normativa 37 l'altezza max per i nuovi fabbricati è pari a m. 10.</p> <p>19. Per l'area per l'area 38 attività di lavorazione e commercializzazione della pietra</p> <p>20. Per l'edificazione legata all'ampliamento dell'area n. 12 valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>20.1. dovrà essere garantita la compatibilità con:</p> <p>20.1.1. il Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;</p> <p>20.1.2. il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;</p> <p>20.1.3. il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.</p> <p>20.2. non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;</p> <p>20.3. non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;</p> <p>20.4. specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;</p> <p>20.5. segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.</p>
--	--	---

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>21. Risparmio ed approvvigionamento idrico</p> <p>22. Ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;</p> <p>23. Si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;</p> <p>24. Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;</p> <p>25. Si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;</p> <p>26. I piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti. Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo il 20% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità) la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).</p> |
|--|--|---|

		<p>27. Tutela e sviluppo del verde in sede di progettazione:</p> <p>27.1. dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;</p> <p>27.2. per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link <a href="http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20invasive.htm">http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive. htm</a></p> <p>28. Per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;</p> <p>29. Contenimento delle forme di inquinamento luminoso</p> <p>29.1. dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.</p>
--	--	---

		<p>30. Risparmio ed approvvigionamento energetico</p> <p>30.1. negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo I D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07 l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.</p> <p>31. Risparmio idrico</p> <p>31.1. Ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 152/2006 3 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.</p> <p>32. Rifiuti</p> <p>32.1. In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernete i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.</p>
--	--	--

		<p>33. Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici</p> <p>33.1. in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;</p> <p>33.2. l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;</p> <p>33.3. in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;</p> <p>33.4. in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.</p>
--	--	---

## TABELLA 6bis

### AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI

n. 9/1, 11/1, 30/1 (cfr. ART. 18)

Destinazioni Ammesse :

- impianti industriali ed artigianali in attività (1) (5) (6)(7)

Categorie d'intervento ammesse		Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I		Segnalazione scritta	(4) Nelle nuove aree è ammessa la costruzione di tettoie aperte sui tre lati per una superficie coperta pari al 20% della superficie fondiaria. (8) per l'area 10/1 (Crocera) l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C. esteso all'intera area e formazione della viabilità (9) l'area 11/1 (Crocera) è destinata ad accogliere unicamente gli ampliamenti aziendali della ditta Galfrè. (10) per l'area 38 attività di lavorazione e commercializzazione della pietra. (11) gli interventi edificatori dei nuovi ambiti produttivi dovranno prevedere, quali opere di mitigazione ambientale, la formazione di cortine alberate, con essenze autoctone. Per l'area 9/1 (mappali 1088, 1087 (ex 1067) e 351 del foglio 45) è ammessa l'attività commerciale di vicinato del tipo alimentare con reperimento standard art. 21, 1° comma, punto 3, oltre al parcheggio privato
- Manutenz. Straord. Cat. II		Denuncia di inizio attività	
- Risanamento Conserv. Cat. V		Permesso di costruire	
- Ristrutt. Edilizia Cat. VI:		Permesso di costruire	
di tipo A di tipo B		Permesso di costruire	
Norme di edificabilità			
- rapporto di copertura	- 30% (2) (4)		
- altezza massima	- m. 10,50		
- confrontanza minima	- m 10.00		
- allineamenti	- cfr. art. 18 comma 2 punto c		
- aree a parcheggio ad uso pubblico	- 10% della superficie del lotto		
- aree a parcheggio privato	- 4 mq per addetto teorico, e comunque non inferiore alla dotazione prevista dalla L.122/89		

## **M\* MAGNANO – NORMATIVA**

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 2940 mq Foglio :59 Mappali :222, 363

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	<p>prevalente: artigianale (mangimi e prodotti per l'agricoltura e la zootecnia)</p> <p>pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.</p>
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	<p>rapporto di copertura:1/2, ampliamento dell'attività produttiva con un limite del 50 % della superficie coperta esistente, ed un massimo di 250 mq;</p> <p>numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m</p> <p>conferma dell'attuale abitazione e possibilità di ampliamento pari al 20 % della superficie abitativa, compreso nel rapporto di copertura.</p>
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	<p>art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie <u>territoriale</u> dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;</p> <p>(Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.)</p> <p>parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/'89;</p> <p>(parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)</p>
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	<p>distanza dai confini: min. 5,00 m; distanze dalle strade: 5,00 m ;</p> <p>confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto;</p> <p>allineamenti: in atto.</p>
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire singolo, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## 11\*F FARINA - NORMATIVA

### DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO:

2053 mq

Foglio 44

Mappali 193 (parte mq. 1.134) 194 (parte 408)

### PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:

Prevalente: artigianale (officina meccanica)

Pertinenziale/Secondario: commercio all'ingrosso al solo servizio dell'attività prevalente

### PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:

Rapporto di copertura: 44,38% (0,4438 mq/mq)

numero di piano fuori terra attuali: 1

altezza 7.50 m

numero di piano fuori terra in ampliamento: 1

altezza massima 7.50 m

### PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:

Art. 21, punto 2 comma 2: (10% della superficie territoriale dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC. (per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 2 e punto 3, della L.R n. 56/77)

Parcheggi privati: nella misura di 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/89 parcheggi da individuarsi nell'area di unità dell'intervento, in modo non costituire intralcio alla razionale movimentazione di mezzi e materiali.

### PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:

Distanza dai confini: min 5.00 mt

Confrontanza: 10 mt

Allineamenti: in atto

### CONDIZIONI ATTUATIVE:

Permesso di costruire Convenzionato, nuove edificazioni e ampliamenti;

Permesso di Costruire, SCIA, CILA per le altre tipologie di intervento previste sui fabbricati esistenti

### PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura. La nuova edificazione deve comunque avvenire nell'ambito dell'area 11\*F., individuata catastalmente al F.44 mappali 193 (parte) 194 (parte); non sono previste superfici in dismissione ma la sola monetizzazione dell'area corrispondente al 10% della superficie territoriale; nei pressi dell'edificio deve essere realizzata la piantumazione di idonee essenze arboree a medio fusto (lato sud e ovest) tali da costituire barriera naturale di mitigazione visiva e di contenimento contro la propagazione di rumori e/o polveri verso le aree agricole nel rispetto del codice civile e regolamenti comunali; sono da prevedersi colorazioni tenui dell'edificato sia in ampliamento che dell'esistente, tali da non creare ulteriore impatto ambientale

## **ART. 18/2 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI RICADENTI IN AREE OMOGENEE NON PERTINENTI**

1. Il P.R.G.C. individua perimetra e definisce normativamente tutte le unità produttive in attività e insediate su aree consistenti e presenti sul territorio comunale. Tali aree produttive vengono proposte in schede normative. Le aziende interessate sono le seguenti :
  - 1.1. scheda normativa n°1 A.I.P. in cartografia 1 A. I.P.
  - 1.2. scheda normativa n°2 SELMART in cartografia 2 SELMART;
  - 1.3. scheda normativa n°3 AIMAR G.B. in cartografia 3 A.G.B.;
  - 1.4. scheda normativa n°4 FRENCIA B. in cartografia 4 F.B.;
  - 1.5. scheda normativa n°5 CAFFARO G. in cartografia 5 C.G.;
  - 1.6. scheda normativa n°6 GARELLO M. in cartografia 6 G.M.
  - 1.7. scheda normativa n°7 F.S in cartografia 7 F.S.;
  - 1.8. scheda normativa n°8 ROSSA in cartografia 8 R.F. ;
  - 1.9. scheda normativa n°9 QUAGLIA in cartografia 9 Q. M.;
  - 1.10. scheda normativa n°10 RIBODINO in cartografica 10 R.D.
2. Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

## A.I.P. – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 53.511,00 mq

Foglio 37

Mappali 10, 79, 80, 88, 157, 91, 89,110

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura: 1/2 numero di piani fuori terra: 3 altezza: 12 mt; abitazione custode: max 150 mq di superficie utile. Le strutture tecniche e magazzini verticali automatizzati sono ammessi con altezza fino a 30,00 mt
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie <u>territoriale</u> dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;  (Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.) parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto degli standard previsti dalla L. 122/89;  (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m;  distanze dalle strade: 10,00 m da Via Soleabò; 5,00 m da altre strade;  confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto;  allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## 2 S.M.S. SELMART – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 4133 mq

Foglio : Mappali :

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale (selleria industriale) pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura: 1/2, ampliamento dell'attività produttiva con un limite del 50% della superficie coperta esistente, ed un massimo di 250 mq; numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m abitazione custode: max 150 mq di superficie utile calpestabile
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie <u>territoriale</u> dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC; (Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.) parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/89; (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m; distanza dalle strade: 5,00 m; confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto; allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

### 3 A.G.B. AIMAR – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 3720 mq

Foglio 36

Mappale 195

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:

prevalente: artigianale ( falegnameria in genere)  
pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore  
esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.

PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:

rapporto di copertura: 1/3, ampliamento dell'attività produttiva con un limite del 50% della superficie coperta esistente, ed un massimo di 250 mq;  
numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m  
abitazione custode: max 150 mq di superficie utile.

PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:

art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie territoriale dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;  
(Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.)  
parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/'89;  
(parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)

PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:

distanza dai confini: min. 5,00 m;  
distanze dalle strade: 10,00 m da Via Soleabò;  
5,00 m da altre strade;  
confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto;  
allineamenti: in atto.

CONDIZIONI ATTUATIVE:

Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## 4 F.B. FRENCIA – NORMATIVA

### DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO:

17.940 mq

Foglio 70

Mappali: 731 (parte), 764, 248, 906, 907, 818, 820, 516, 517, 845, 847, 763, 1052, 1053

### PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:

prevalente: artigianale (meccanico, scatoratore, rifinitore) pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.

### PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:

rapporto di copertura: 34,895% (0,34895 mq/mq)

numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m

abitazione custode: max 150 mq di superficie utile;

### PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:

art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie territoriale dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;

(Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.)

parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/89;

(parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)

### PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:

distanza dai confini: min. 5,00 m;

fascia di rispetto idrografica: 15,00 m dalle sponde del Rio Chialvetta.

confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto;

allineamenti: in atto;

### CONDIZIONI ATTUATIVE:

Permesso di Costruire Convenzionato, nuove edificazioni e ampliamenti;

Permesso di Costruire, SCIA, CILA per le altre tipologie di intervento previste sui fabbricati esistenti

### PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura.

	<p>La nuova edificazione deve comunque avvenire nell'ambito dell'area 4 F.B., individuata catastalmente al F.70 731 (parte), 764, 248, 906, 907, 818, 820,516, 517, 845, 847, 763, 1052,1053; non sono, previste superfici in dismissione ma la sola monetizzazione dell'area corrispondente al 10% della superficie territoriale; le recinzioni dell'area dovranno essere del tipo aperto (pannelli grigliati) al fine di mitigare l'impatto ambientale: è da escludersi l'impiego di elementi prefabbricati in cls; nei pressi del confine dell'area deve essere realizzata la piantumazione di idonee essenze arboree a medio fusto (lato ovest e nord) tali da costituire barriera naturale di mitigazione visiva e di contenimento contro la propagazione di rumori e/o polveri verso le aree agricole nel rispetto del codice civile e regolamenti comunali; verso il lato sud dell'area, ove lo spazio a disposizione non lo consenta, deve essere realizzata una barriera verde costituita da essenze rampicanti / siepi sulla recinzione anche per quanto riguarda il tratto corrispondente all'edificazione esistente. Tutte le opere di mitigazioni dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi edilizi. Sono da prevedersi colorazioni tenui dell'edificato sia in ampliamento che dell'esistente, tali da non creare ulteriore impatto ambientale; non potrà essere trasformata e utilizzata in alcun modo la fascia di rispetto idrografica; è da prevedersi l'inserimento di un bacino di laminazione e la posa di tutti i pannelli fotovoltaici esistenti sulle coperture sia dell'edificio in ampliamento che esistente. Sono inoltre da prevedersi le seguenti azioni compensative: adesione al progetto denominato "UN GIARDINO PER TUTT*, TUTT* PER UN GIARDINO", che avverrà in forma di partnership all'iniziativa mediante l'impegno (formalizzato in convenzione) a fornire (escludendo la messa a dimora) le seguenti essenze per la parziale composizione del BOSCO FLUVIALE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> n. 6 (sei) BETULLA PENDULA di 5/6 mt di altezza;</li> <li><input type="checkbox"/> n. 6 (sei) FRAXINUS EXCELSIOR di 3,5 /4 mt di altezza;</li> <li><input type="checkbox"/> n. 6 (sei) POPULUS TREMULA) di 3 / 4 mt di altezza.</li> </ul>
--	---

Modifiche apportate con la variante n. 36 approvata con delibera C.C. n. 32 del 29/07/2010.

<b>5 C.G. CAFFARO – NORMATIVA</b>	
<p>DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 4700 mq  Foglio 59  Mappale 353, 155</p>	
<p>PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:</p>	<p>prevalente: artigianale (carrozzeria) pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.</p>

PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	<p>rapporto di copertura: 1/3, ampliamento dell'attività produttiva con un limite del 50 % della superficie coperta esistente.</p> <p>numero di piani fuori terra: 2,</p> <p>altezza: 7.50 m</p> <p>conferma dell'attuale abitazione e possibilità di ampliamento pari al 20 % della superficie abitativa, compreso nel rapporto di copertura.</p>
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	<p>art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie <u>territoriale</u> dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;</p> <p>(Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.)</p> <p>parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/'89;</p> <p>(parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)</p>
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	<p>distanza dai confini: min. 5,00 m; distanze dalle strade: 5,00 m ;</p> <p>confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto;</p> <p>allineamenti: in atto.</p>
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## 6 G.M. GARELLO – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 4698 mq

Foglio 50

Mappali 25, 265

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:

prevalente: artigianale (lavorazione del ferro)  
pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.

PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:

rapporto di copertura: 1/3, ampliamento dell'attività produttiva con un limite del 50% della superficie coperta esistente;

numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m

conferma dell'attuale abitazione e possibilità di ampliamento pari al 20% della superficie abitativa, compreso nel rapporto di copertura.

PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:

art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie territoriale dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;

(Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.)

parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/89;

(parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)

PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:

distanza dai confini: min. 5,00 m; distanze dalle strade: 5,00 m ;

confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto;

allineamenti: in atto.

CONDIZIONI ATTUATIVE:

Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## 7 F.S. – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 5.065,00 mq

Foglio 3

Mappale 268, 336

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale ( falegnameria in genere) <u>pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.</u>
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura: 1/3, ampliamento dell'attività produttiva con un limite del 50% della superficie coperta esistente; numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m abitazione custode: max 150 mq di superficie utile.
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie territoriale dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;  (Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.)  parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/'89;  (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m; distanze dalle strade: 10,00 m da Via Soleabò; 5,00 m da altre strade; confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto; allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## 8 R.F. ROSSA – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 1.100,00 mq

Foglio 42

Mappale 19 parte

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale ( falegnameria in genere) pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura: 1/3, ampliamento dell'attività produttiva con un limite del 50% della superficie coperta esistente; numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m abitazione custode: max 150 mq di superficie utile.
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie <u>territoriale</u> dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;  (Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.) parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/89; (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m; distanze dalle strade: 10,00 m da Via Soleabò; 5,00 m da altre strade; confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto; allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## 9 Q.M. QUAGLIA – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 3.900,00 mq	
Foglio 58 Mappali 107	
PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale  pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura: 1/2 numero di piani fuori terra: 3 altezza: 7.50 m abitazione custode: max 150 mq di superficie utile.
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie <u>territoriale</u> dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;  (Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.)  parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto degli standard previsti dalla L. 122/'89;  (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m;  distanze dalle strade: 10,00 m da Via Soleabò; 5,00 m da altre strade;  confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto;  allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## 10 R.D. RIBODINO – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 1.000,00 mq Foglio 50 Mappale 6, 342 parte	
PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale ( falegnameria in genere) pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura: 1/3, ampliamento dell'attività produttiva con un limite del 50% della superficie coperta esistente; numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m abitazione custode: max 150 mq di superficie utile.
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie territoriale dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC;  (Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.) parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/'89; (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m; distanze dalle strade: 10,00 m da Via Soleabò; 5,00 m da altre strade; confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto; allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## **ART. 18/3 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI RICADENTI IN AREE OMOGENEE ED INTERESSATE DA AMPLIAMENTI**

1. Il P.R.G.C. individua e perimetra le attività produttive esistenti ricadenti in aree omogenee ed interessate da ampliamenti. Tali attività sono normate come segue:
  - 1.1. l'area n° 32 di P.R.G.C. su cui insiste la ditta Moresco. Per quest'area vale la specifica scheda normativa (scheda 32 M)
  - 1.2. L'area n° 10 di P.R.G.C. della Crocera. Per questa vale quanto previsto nell'art. 18. L'ampliamento non dovrà in ogni caso superare il 50% della superficie fondiaria dell'area a destinazione produttiva rappresentata con campitura grigia e quadrettata nella Tavola 4.3 - Viabilità ed azzonamento del vigente P.R.G.C..
  - 1.3. L'area n° 13 di P.R.G.C. da cui viene stralciata e riportata in scheda normativa l'area della ditta Edilkap (scheda 13 E).
  - 1.4. L'area n°33 su cui insiste la Ditta Capellino F . (scheda 33C.F.).
  - 1.5. Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

## 32 MORESCO – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 4302 mq

Foglio :            Mappali :

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale (lavorazioni meccaniche) pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura: 1/3, numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m conferma dell'attuale abitazione e possibilità di ampliamento pari al 20 % della superficie abitativa, compreso nel rapporto di copertura.
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie territoriale dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC; (Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.) parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/'89; (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m; confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto; allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

### 33 C.F. CAPPELLINO – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 9.977,00 mq

Foglio 39

Mappali 27, 28, 29, 31 e 90

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale ( falegnameria) pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura: 1/2, numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m abitazione custode: max 150 mq di superficie utile;
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie <u>territoriale</u> dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC; (Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.) parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/89; (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m; distanze dalle strade: 10,00 m dalla Provinciale per Villafranca; distanza dal torrente Grana: 15,00 m confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto; allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## 13E EDILKAP – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 26049 mq

Foglio 52

Mappali 149, 150, 470, 471, 520, 167, 457, 331

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale (prefabbricati per l'edilizia in genere) pertinenziale: abitativa, terziaria, commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente, impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ ; numero di piani fuori terra: 3 altezza: 7.50 m abitazione custode: max 150 mq di superficie utile.
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie <u>territoriale dell'unità d'intervento</u> da individuarsi in aree di servizio di PRGC; (Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.) parcheggi: 4 mq per ogni addetto teorico; parcheggi: 1 mq per ogni 10 mc (L. 122/89) di volume residenziale; (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m; distanze dalle strade: 20,00 m dalla Strada Provinciale; <u>confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto;</u> allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	Permesso di costruire , denuncia di inizio attività.
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

## **ART. 18/4 – AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO**

1. Il P.R.G.C. individua perimetra e definisce normativamente tre aree produttive di nuovo impianto, siglate in scheda normativa con la lettera D seguita dalla numerazione 01/A – 01/B – 02 – 03: D01/A – D01/B – D02 - D02\* – D03 – D04.
2. Ogni scheda localizza l'area, ne definisce la consistenza, la destinazione d'uso, i parametri di standards e gli interventi specifici.
3. Per le aree predette valgono le seguenti specifiche:
  - 3.1. la viabilità, la localizzazione, le singole quantità (ferme restando le superficie complessive) introdotte nelle tabelle, degli spazi pubblici e la conformazione dei lotti previsti nella cartografia, non sono prescrittivi ma solamente indicativi, e soggetti a definizione in sede di S.U.E..
  - 3.2. l'ambito D03 può essere suddiviso in comparti di intervento con le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - 3.3. il comparto abbia estensione minima pari a mq 30.000;
  - 3.4. il progetto del comparto d'intervento sia proposto e sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nel comparto stesso. Le riduzioni previste dal 4° comma dell'art. 5 della Legge Regionale 9 Aprile 1996 n. 18 trovano applicazione esclusivamente qualora l'ambito urbanistico D03 previsto dal P.R.G.C. non sia suddiviso in comparti di intervento;
  - 3.5. il progetto di viabilità e localizzazione spazi pubblici sia esteso comunque all'intero ambito urbanistico previsto dal P.R.G.C. e sia funzionale anche alle proprietà che non partecipano al Piano Urbanistico;
  - 3.6. siano rispettate in percentuale le cessioni di spazi pubblici previste dal P.R.G.C.. Dette cessioni dovranno garantire un organico e razionale collegamento viario delle porzioni di territorio soggetto ad edificazione con gli spazi pubblici già esistenti;
  - 3.7. siano rispettate le distanze minime di edificazione nei confronti di proprietà di terzi non partecipanti al P.E.C..
  - 3.8. Nell'ambito D02\* è consentita l'edificazione a confine, in deroga alle distanze tra le costruzioni
4. Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

## DO1/A, DO1/B, D01/C – NORMATIVA

### DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO:

- DO1/A MQ 43800
- DO1/B MQ 58400
- D01/C MQ 40160

### PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:

- attività manifatturiere legate alla produzione e distribuzione di prefabbricati edilizi in genere;
- attività di produzione e trasformazione d'energia;
- attività manifatturiere legate alla lavorazione dei metalli;
- attività di deposito, trasformazione e riciclo residui di lavorazione, purché compatibili con le norme antinquinamento;
- attività di deposito e lavorazione della pietra;
- attività di deposito e trasformazione prodotti agricoli e alimentari;
- attività di deposito e trasformazione dei legnami;
- altre attività manifatturiere non alimentari;
- uffici ed impianti tecnologici pubblici o privati complementari alle attività d'area;
- usi abitativi civili per il proprietario o il custode o l'addetto a funzioni tecniche aziendali che richiedono assistenza continua;
- servizi sociali pubblici o privati d'interesse pubblico.

### PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:

- rapporto di copertura massimo ammesso 40%;
- utilizzazione fondiaria 0,8 mq/mq;
- numero piani f.t. massimi ammessi 2;
- consistenza residenziale massima ammessa per ogni insediamento pari a 150 mq di superficie utile, entro il rapporto di copertura ammesso.

### PREVISIONI DI CONSISTENZA INSEDIATIVA PER LA ZONA D 01/B,

- rapporto di copertura massimo ammesso 24,97%, da realizzarsi comunque sull'originario 1° comp.

### 1° Comparto, estesa all'area di stoccaggio

#### PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:

- art. 21, punto 2, comma 1: 20% della superficie territoriale dell'unità d'intervento da individuarsi sulla stessa area DO1;
- parcheggi privati pari a 4 mq per addetto teorico e in ogni modo nel rispetto delle dotazioni previste dalla L. 122/89 (parcheggi da individuarsi nell'area d'unità d'intervento);
- fasce di protezione lungo il perimetro delle aree, come da tavola grafica di PRGC e secondo le profondità prestabilite;

PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	<ul style="list-style-type: none"><li>- altezza massima m. 11,00, esclusi eventuali volumi tecnici legati alle attività insediate;</li><li>- confrontanza pari al fabbricato più alto con un minimo di m 10,00;</li><li>- arretramento da Via Ormetti m 10,00, dalle altre strade secondarie m 6,00;</li><li>- distanza dai confini interni 5,00 m;</li></ul>
CONDIZIONI ATTUATIVE:	- strumento urbanistico esecutivo sia per l'ambito DO1/A che per l'ambito DO1/B e D01/C, eventualmente da attuarsi per comparti, previa individuazione da parte del Consiglio Comunale;

PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento e nuova costruzione, in presenza di S.U.E.;</li> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, per i fabbricati esistenti;</li> </ul>
CARATTERISTICHE DELLE OPERE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutti gli insediamenti di carattere produttivo dovranno preventivamente documentare la compatibilità col contesto, dal punto di vista dell'inquinamento secondo quanto previsto dalle norme vigenti;</li> <li>- la fascia di protezione piantumata lungo il perimetro e gli assi viari, secondo quanto previsto dalla cartografia di PRGC, dovrà essere adeguatamente specificata in sede di approvazione dei S.U.E, precisandone le essenze e le caratteristiche di piantumazione, in modo da garantire la compatibilità col contesto agricolo e la funzione di barriera naturale atta a ridurre i livelli di rumore, polveri e disturbi visivi indotti dagli insediamenti previsti.</li> </ul>
CARATTERISTICHE DELLE OPERE AMMESSE NELL'AREA DI STOCCAGGIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area in ampliamento deve essere utilizzata esclusivamente per stoccaggio dei manufatti prodotti dalla stessa ditta, non essendo consentita la realizzazione di alcun tipo di ostruzione, mentre è possibile la sistemazione dei piani di posa utilizzando esclusivamente materiali sciolti mai conglomerati;</li> <li>- di stabilire che nei pressi del confine di tale area deve essere realizzata la piantumazione di idonee essenze arboree a medio fusto tali da costituire barriera naturale contro la propagazione di rumori e/o polveri;</li> <li>- di stabilire che la recinzione di tale area deve essere di tipo trasparente e non creare ulteriore impatto ambientale.</li> </ul>

## D02 – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: 32412 MQ

- area verde: mq 9388
- parcheggi: mq 1960
- strade: mq 2827

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:

- attività di produzione e trasformazione d'energia;
- attività manifatturiere per la lavorazione e la trasformazione dei metalli;
- meccanica di precisione;
- manifatturiere tessili, della pelle, del cuoio, dell'abbigliamento, del legno, del mobilio;
- altre attività manifatturiere non alimentari;
- attività delle costruzioni e delle installazioni di impianti edilizi;
- commercio legato o meno al ciclo dell'attività produttiva prevalente, con le caratteristiche dimensionali degli esercizi di vicinato (art.21, L.R. n. 56/77, comma 1 punto 3), riparazioni e pubblici servizi
- usi abitativi civili per il proprietario o il custode o l'addetto a funzioni tecniche aziendali che richiedono assistenza continua;
- attività di ricerca;
- attrezzature assistenziali e per il tempo libero;
- uffici ed impianti tecnologici o privati complementari alle attività di area;
- servizi sociali pubblici o privati d'interesse pubblico.

- rapporto di copertura massimo: 0,50
- rapporto di copertura massimo: 0,60 limitatamente all'area D02\*

PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:

- 1,50 mq di superficie utile per mq di superficie fondiaria;
- indice di utilizzazione territoriale: 0,88mq/mq;
- numero massimo dei piani fuori terra, dei fabbricati produttivi: 3;
- consistenza residenziale massima ammessa per ogni insediamento pari a 150 mq di superficie utile, entro il rapporto di copertura ammesso.

PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:

- art. 21, punto 2, comma 1: 20% della superficie territoriale da individuarsi sulla stessa area D02;
- parcheggi privati pari a 4 mq per addetto teorico e comunque nel rispetto delle dotazioni previste dalla L. 122/89, (parcheggi da individuarsi nell'area d'unità d'intervento);

PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:

- la distanza di ogni fabbricato dai confini di proprietà non può essere inferiore ai 5 m. Tuttavia, è ammessa la fabbricazione in contiguo, previo accordo tra privati;
- distanza dalle strade interne: 5,00 m;
- distanza dalla strada provinciale: 10,00 m;
- distanza dal torrente Ghiandone: 15,00m;
- confrontanza: pari al fabbricato più alto;
- altezza max: 10,00 m;
- allineamenti: quelli previsti dal S.U.E.;
- per l'area D02\* ammessa edificazione a confine in deroga alla distanza tra le costruzioni

CONDIZIONI ATTUATIVE:	Strumento Urbanistico Esecutivo; Permesso di costruire; denuncia di inizio attività; L'attuazione delle previsioni del PRGC dovrà essere in ogni caso subordinata alle risultanze di uno specifico studio Geologico-tecnico esteso a tutte le parti di asta torrentizia che possano essere causa di fenomeni di esondazione o di disalveamento che interessino l'area D02 e D02*;
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B per i fabbricati esistenti;</li> <li>- ampliamento e nuova costruzione in presenza di S.U.E.;</li> </ul>
CARATTERISTICHE DELLE OPERE:	- la qualità delle opere deve essere tale da assicurare le migliori condizioni di sicurezza e d'integrità sia ambientali che specifiche, in particolare devono essere conformi ai disposti, alle norme e ai criteri tecnici vigenti.

## D03, D04 – NORMATIVA

### DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO:

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	<ul style="list-style-type: none"><li>- attività di produzione e trasformazione d'energia;</li><li>- attività manifatturiere per la lavorazione e la trasformazione dei metalli;</li><li>- meccanica di precisione;</li><li>- manifatturiere tessili, della pelle, del cuoio, dell'abbigliamento, del legno, del mobilio;</li><li>- altre attività manifatturiere non alimentari;</li><li>- attività delle costruzioni e delle installazioni di impianti edilizi;</li><li>- commercio legato o meno al ciclo dell'attività produttiva prevalente, con le caratteristiche dimensionali degli esercizi di vicinato (art.21, L.R. n. 56/77, comma 1 punto 3), riparazioni e pubblici servizi</li><li>- usi abitativi civili per il proprietario o il custode o l'addetto a funzioni tecniche aziendali che richiedono assistenza continua;</li><li>- attività di ricerca;</li><li>- attrezzature assistenziali e per il tempo libero;</li><li>- uffici ed impianti tecnologici o privati complementari alle attività di area;</li><li>- servizi sociali pubblici o privati d'interesse pubblico;</li><li>- La Quarzite e le attività di lavorazione e commercializzazione della pietra, in forma assolutamente eccezionale ed unica vengono inserite nella D03 e sottoposte alle conseguenti normative;</li></ul>
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	<ul style="list-style-type: none"><li>- rapporto di copertura massimo: 0,50</li><li>- 1,50 mq di superficie utile per mq di superficie fondiaria;</li><li>- indice di utilizzazione territoriale: 0,88 mq/mq;</li><li>- numero massimo dei piani fuori terra, dei fabbricati produttivi: 3;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- consistenza residenziale massima ammessa per ogni insediamento pari a 150 mq di superficie utile, entro il rapporto di copertura ammesso.</li> </ul>
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- art. 21, punto 2, comma 1: 20% della superficie <u>territoriale</u> da individuarsi sulla stessa area DO3;</li> <li>- parcheggi privati pari a 4 mq per addetto teorico e comunque nel rispetto delle dotazioni previste dalla L. 122/89, (parcheggi da individuarsi nell'area d'unità d'intervento);</li> </ul>
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la distanza di ogni fabbricato dai confini di proprietà non può essere inferiore ai 5 m.. Tuttavia, è ammessa la fabbricazione in contiguo, previo accordo tra privati;</li> <li>- distanza dalle strade interne: 5,00 m;</li> <li>- distanza dalla strada di PRG detta dei Mulini: 20,00 m</li> <li>- distanza dalla strada provinciale Villafranca - Cavour: 20,00 m;</li> <li>- confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto;</li> <li>- altezza max: 10,00 m;</li> <li>- allineamenti: quelli previsti dal S.U.E.;</li> </ul>
CONDIZIONI ATTUATIVE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strumento Urbanistico Esecutivo;</li> <li>- Permesso di costruire;</li> <li>- denuncia di inizio attività;</li> </ul>
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B per i fabbricati esistenti;</li> <li>- ampliamento e nuova costruzione in presenza di S.U.E.;</li> </ul>
CARATTERISTICHE DELLE OPERE:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la qualità delle opere deve essere tale da assicurare le migliori condizioni di sicurezza e d'integrità sia ambientali che specifiche, in particolare devono essere conformi ai disposti, alle norme e ai criteri tecnici vigenti.</li> </ul>

## ART. 19 – CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO

- 1 Il P.R.G.C. definisce "aree per attività produttive di riordino" un insieme di aree comprendenti insediamenti produttivi e commerciali esistenti e lotti liberi per insediamenti produttivi e commerciali aggiuntivi.
- 2 Fra gli insediamenti commerciali ammessi non rientrano quelli del commercio al minuto dei generi di prima necessità. Sono invece consentite attività di commercio all'ingrosso e della grande distribuzione nonché locali di esposizione e vendita, agenzie, ecc. relativi alle attività produttive insediate e/o insediabili nell'area.
- 3 Gli impianti produttivi esistenti nelle aree di riordino alla data di approvazione del P.R.G.C. potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e B. Potranno essere inoltre ampliati nel limite del rapporto di copertura di 1/2 calcolato rispetto alla superficie dell'area di proprietà. Le nuove costruzioni sono consentite previo **Permesso di costruire**.
- 4 Tanto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B e di ampliamento, che per le nuove costruzioni, si dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori :
  - rapporto di copertura massimo : 1/2;
  - limiti di confrontanza : altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
  - allineamenti stradali : la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale dovrà corrispondere a 10,00 m. Per l'area D.22, ferme restando le prescrizioni precedenti nei confronti delle strade esterne all'ambito normativo, per quanto riguarda le strade di penetrazione e disimpegno, anche previste dal PRGC, ed interne all'area, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale potrà essere ridotta fino a 2,00 m, previa approvazione dello schema organizzativo dell'intervento da parte della Giunta Comunale.
  - altezza massima : m. 7,50;
  - distanza dai confini: 5,00 m.;
- 5 Si dovrà inoltre garantire :
  - 1) il conveniente accesso da strada pubblica;
  - 2) il rifornimento idrico adeguato all'esigenze dell'azienda;
  - 3) l'allacciamento alla rete fognaria previa depurazione dei liquami;
  - 4) un'area a parcheggio privato in misura non inferiore a 4 m<sup>2</sup> per ogni addetto teorico;
  - 5) una quota di area libera da destinare ad attrezzature pubbliche in misura del 10% della superficie fondiaria, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 21 punto 2 della L.R. n° 56/77. Per i complessi a carattere commerciale si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al punto 3 del predetto art. 21 della L.R. 56/77 e succ. modif.. Tutta o parte della predetta quota di area potrà essere reperita nei lotti limitrofi che risultino destinati dal P.R.G.C. ad attrezzature pubbliche a servizio degli impianti produttivi.
- 6 Nelle aree di riordino è consentita l'edificazione della residenza del titolare o del custode, corrispondente ad un alloggio di dimensione non superiore a 150 m<sup>2</sup> di superficie utile, nel rispetto del rapporto di copertura, dei limiti di confrontanza e degli allineamenti fissati nel presente articolo con l'obbligo di riservare a parcheggio un'area non inferiore a 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> (L. 122/89) di volume destinato alla residenza.
- 7 Non è consentito edificare la residenza se non è contestualmente realizzato l'impianto produttivo cui la residenza stessa è funzionale.
- 8 L'attuazione degli interventi può avvenire anche mediante comparti, previa loro approvazione da

parte del Consiglio Comunale. La proposta di comparto deve essere sottoscritta da tutti i proprietari ricadenti nel comparto stesso, contenere l'individuazione della viabilità e la localizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

- 9 Tutti gli interventi comportanti l'edificazione di lotti liberi sono subordinati a *Permesso di costruire* Convenzionato, secondo quanto previsto dall'art. 49 della Legge Regionale 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
- 10 Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

Sugli edifici che rivestono caratteri tipici dell'archeologia industriale presenti nei comparti D22 (ex Tannino) e D14 (ex Mulino Abburà) sono ammissibili gli interventi di cui al precedente punto 3 con l'esclusione di ampliamenti. Dovrà essere prodotta adeguata anamnesi storica dell'edificio. Gli interventi edilizi dovranno essere volti al mantenimento dei caratteri costitutivi e costruttivi. È esclusa la demolizione e ricostruzione.

Limitatamente all'area D13\*, oltre alle attività di attività industriali e artigianali di produzione, sono insediabili anche le attività artigianali di servizio alla residenza

Limitatamente all'area D13/1 oltre alle attività di attività industriali e artigianali di produzione, sono insediabili anche strutture tecniche e magazzini verticali automatizzati ammessi con altezza fino a 20,00 mt;

Limitatamente all'area D13/1 il rapporto di copertura ammesso è 0,60

## AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO D13, 13\*, D13/1, D14, D15, D22, D23.

(cfr. ART. 19)

## Destinazioni Ammesse :

- attività industriali e artigianali di produzione, attività artigianali di servizio alla residenza in area D13\*;
- strutture tecniche e magazzini verticali automatizzati ammessi con altezza fino a 20,00 mt in area D13/1
- attività commerciali all'ingrosso e della grande distribuzione;
- locali di esposizione e vendita, agenzie di rappresentanza connesse alle attività produttive e commerciali insediate;
- residenza connessa alle attività insediate (1)
- attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I - Manutenz. Straord. Cat. II - Risanamento Conserv. Cat. V - Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A di tipo B - Ampliament. e sopraelev. Cat. IX - Edificazione su lotti liberi	Segnalazione scritta Denuncia di inizio attività Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Convenzionato	(1) Abitazione del Titolare dell'azienda o del custode: max 150 mq di Superficie Utile.
<b>Norme di edificabilità</b>		
- Rapporto di copertura	- 1/2 Limitatamente all'area D13/1: 60%	
- Confrontanza minima	- m 10.00	
- Allineamenti	- cfr. art. 19, comma 7	

- Aree a parcheggio privato	- mq 4 per ogni addetto per attività produttive e commerciali - mq 1 ogni 10 mc di volume per la residenza eventuale (L. 122/89)
- Aree per attrezzature pubbliche	- cfr. L.R. 56/77 e succ. mod.: art. 21 punto 2) per insediamenti produttivi e artigianali di servizio alla residenza, art. 21 punto 3) per insediamenti commerciali

## **ART. 20 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI RILocalIZZAZIONE INDUSTRIALE**

- 1 Il P.R.G.C. definisce di "rilocalizzazione industriale" l'area attualmente occupata dalla ditta F.LLI BELTRAMO, secondo i perimetri indicati nella cartografia di P.R.G.C.. L'area della I.T.T. viene considerata area esistente di completamento normata dall'art. 18.
- 2 Per ciascuna di dette aree il P.R.G.C. stabilisce quanto segue :
  - 1) DITTA F.LLI BELTRAMO

Le ditte suindicate potranno continuare in loco la propria attività ovvero rilocalizzarsi in altra area industriale prevista dal P.R.G.C.

Sul patrimonio edilizio esistente si potranno effettuare interventi di categ. I e II ma non si potrà cambiare il tipo di attività produttiva. In presenza di rilocalizzazione ovvero di cessazione di attività l'area dovrà essere assoggettata ad interventi di categoria VI da condursi esclusivamente su strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di ciascuna area. In sede di strumento urbanistico esecutivo le aree attualmente occupata dalla Ditta F.LLI BELTRAMO, sarà destinata ad attività terziarie prevedendo una quota di attrezzature pubbliche tale da soddisfare almeno i valori minimi fissati dall'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77 e succ. modif. salvaguardando la fascia di protezione dal torrente Infernotto come previsto dall'art. 32.

2) I.T.T. (vedi art. 18)

3) Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n.

69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

## 1 TABELLA 9

### AREE DI RILOCALIZZAZIONE INDUSTRIALE

**N. 16, 16\*,17** (cfr. ART. 20)

Destinazioni ammesse al verificarsi della rilocalizzazione:

- aree 16, 16\*,17 : attività terziarie

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione ordinaria I  - Manutenzione Straordinaria II	- segnalazione scritta  - denuncia di inizio attività	
Norme di edificabilità in presenza di ampliamenti		
- limite di superficie coperta	- 40% - 60 % limitatamente all'area N.16*	
- confrontanza minima	- m 10.00	
- Allineamenti.	- cfr. art. 19, comma 4	
- Area a parcheggio privato min.	- mq 4 per ogni addetto	
- Area per attrezzatura pubblica	- 20 %	
N.B. Per l'edificabilità delle aree a rilocalizzazione avvenuta cfr. art. 20		

## **ART. 21 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITÀ CROCERA (COM)**

- 1 Il P.R.G. individua a sud della frazione Crocera, in prossimità del confine con i comuni di Revello e Cardé, un'area compresa fra la SS 589 e la provinciale Barge-Cardè- Racconigi, per destinarla prevalentemente ad impianti industriali ed artigianali e per realizzazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili, contrassegnata con l'acronimo "COM". La tavola n. 3-4 del P.R.G.C. individua tre sub-zone con diverse modalità attuative:

### a) - sub-zona 1 (SUB1):

area a destinazione produttiva e commerciale, parzialmente attuata e in completamento secondo i disposti del Piano Esecutivo Convenzionato in corso di attuazione e della relativa convenzione edilizia (*Piano Esecutivo Convenzionato, rogito notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo in data 11.6.2002, Rep. n. 40274/17276 e successiva variante rogito notaio Marcello REBUFFO in Vigone in data 12 luglio 2018, repertorio n.16086, registrato a Pinerolo il 6 agosto 2018 n.3968s.1T*).

### b) - sub zona 2-3 (SUB2) (SUB3):

area a destinazione produttiva e commerciale, come definita dal successivo comma 2, da attuarsi mediante Piano Esecutivo Convenzionato esteso ad almeno un comparto. La sub zona B è divisa in due comparti di intervento autonomi, che si possono attuare con SUE per ogni comparto o esteso ad entrambi. In assenza di Piano Esecutivo Convenzionato è ammesso l'utilizzo dell'area per la produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi delle disposizioni della Legge n. 34/2022 di conversione del Decreto-legge n. 17/2022 ("DL Energia") s.m.i. e del regolamento per l'installazione a terra di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20 KWp del comune di Barge.

- 2 Nelle sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3, sono consentite attività di commercio limitate agli esercizi di vicinato, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie.
- 3 Le sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3 saranno edificabili previo S.U.E. esteso ad una sub zona.
- 4 Lo strumento urbanistico esecutivo delle aree contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3 dovrà garantire:
  - o una dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi ex articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i., per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pari almeno al 20% della superficie territoriale del S.U.E.. Detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali. Nelle sub zone SUB2 e SUB3, in considerazione della dotazione infrastrutturale esistente a contorno, il comune può richiedere la monetizzazione delle aree per servizio;
  - o la formazione di una fascia verde di transizione lungo la SS 589, di profondità non inferiore a m. 45,00 da utilizzare per la viabilità e per spazi attrezzati per il parcheggio alberato, locali a servizio dell'insediamento.

- L'arretramento minimo delle costruzioni dal ciglio della SS 589 è pari alla fascia di rispetto stradale indicate sull'elaborato cartografico 3-4;
  - La formazione di una fascia verde di protezione, delle sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB2 e SUB3, adeguatamente piantumata, lungo la restante parte del perimetro esterno dell'area, di profondità non inferiore a m. 20,00 sui lati nord e sud e di metri 10 sul lato ovest (verso la sub zona AAI.2).
  - La fascia verde di protezione può essere ridotta a metri 5,00 su tutti i lati nel caso di utilizzo dell'area per la produzione di energia da fonti rinnovabili con pannelli fotovoltaici del tipo a terra.
1. In sede di S.U.E. la superficie occupata dagli insediamenti non dovrà superare il 30% della superficie territoriale del S.U.E. stesso. Sui singoli lotti definiti dal S.U.E., al netto delle strade e dei servizi, non si potrà superare il rapporto di copertura di 1/2, l'altezza massima di m. 10 (esclusi i volumi tecnologici) la confrontanza pari a due volte l'altezza con un minimo di m. 10,00. Relativamente ai fabbricati da realizzarsi sui lotti prospicienti la fascia di arretramento lungo la SR 589, l'altezza massima è elevata a m. 12,00. Nella sub zona contrassegnata con gli acronimi SUB2 e SUB3, il rapporto di copertura sui singoli lotti non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria; il 50% della superficie libera da costruzioni del lotto dovrà essere permeabile e almeno la metà lasciata a verde in piena terra.

La superficie edificabile dell'area SUB2 non potrà superare l'indice territoriale del 25%, la restante quota non potrà essere edificata ma potrà essere trasferita nell'ambito di successive varianti.

2. Le destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006 e s.m.i. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.
3. Mitigazioni Ambientali: La progettazione architettonica e la scelta dei materiali edilizi dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute negli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia" approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010.
4. Prescrizioni in merito alla gestione delle acque meteoriche: nel corso della predisposizione di un nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) o di modifica dell'esistente, dovrà essere effettuata la verifica idraulica sulla base di quella eseguita nell'ambito della variante al PEC "Crocera" approvata con DGC n. 64 del 26 aprile 2017 della quale valgono i "valori soglia", in modo da confermare o meno la realizzazione e le dimensioni del bacino di laminazione sulla base dell'effettiva impermeabilizzazione del suolo in progetto.
5. Nell'area ad uso produttivo (acronimo COM) e nell'area ad uso agricolo introdotta (acronimo AAI) le nuove pavimentazioni per viabilità, parcheggi pubblici e privati, aree cortilive e destinate alla movimentazione dei carichi, dovranno essere del tipo drenante, la prescrizione si applica nelle aree ove si proceda a modifica dello strumento urbanistico esecutivo vigente.
6. Nella fase di autorizzazione delle attività produttive dovranno essere definite le modalità di approvvigionamento idrico, della gestione dei reflui e dovrà essere prodotta la valutazione di impatto acustico quella delle emissioni in atmosfera.

## **TABELLA 8**

### AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATA DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITÀ CROCERA

(cfr. ART. 21 )

Destinazioni Ammesse :

SUB1, SUB2, SUB3 - attività industriali e artigianali;

- attività di commercializzazione dei prodotti industriali, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie;

- Produzione di energia da fonti rinnovabili.

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Edificazione su lotti liberi	S.U.E.esteso almeno ad un comparto di una sub zona	cfr. Schema distributivo approvato dal Comune  - le modifiche apportate con la variante n.24 si considerano immediatamente applicabili senza necessità di recepimento con variante al PEC già vigente
<b>Norme di edificabilità</b>		
- Capacità edificatoria massima	- 30 % della Superficie Territoriale in SUB 2 sarà possibile realizzare il 25% della capacità edificatoria ammessa, la restante parte potrà essere trasferita. In SUB3 sarà possibile il trasferimento totale della capacità edificatoria	
- Rapporto di copertura massimo ammesso sui singoli lotti	- 1/2 per SUB1 - 40% per SUB2 e SUB3	
- Altezza dei fabbricati massima ammessa	- m 10.00	
- Confrontanza minima	- m 10.00	
- Allineamenti	- come da S.U.E. Per SUB2 e SUB3 è ammessa la monetizzazione degli standard previo consenso del Comune di Barge	
- Aree per attrezz. Pubbliche	- 20 % della Superficie Territoriale del S.U.E.	
MITIGAZIONI AMBIENTALI	- profondità di m 45,00 lungo la S.S. 589	
- Fascia verde di protezione da prevedere nell'ambito del S.U.E.	- profondità di m 20,00 lungo la parte del perimetro prospettante i lati nord e sud e metri 10 sul lato est.	

<p>MITIGAZIONI AMBIENTALI</p> <p>- Fascia verde di protezione da prevedere nell'ambito del titolo abilitativo relativo ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</p>	<p>- come da regolamento per l'installazione a terra di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20 KWp del comune di Barge con un minimo comunque necessario pari a metri 5 piantumati con arbusti o siepi</p>
--	--

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATA DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITA' CROCERA (COM)					
SUB ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)	INDICE EDIFICATORIO TERRITORIALE S.C. (mq/mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA S.C. (mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA UTILIZZABILE "IN SITU" S.C. (mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA TRASFERIBILE S.C. (mq.)
SUB1	90475,00	30%	27142,50	23360,00	566,00 (*)
SUB2	48523,00	30%	14556,90	12130,75	2426,15 (*)
SUB3	20076,00	30%	6022,80	0	6022,80 (*)
ZONA LOCALITA' CROCERA	159074,00	30%	47722,20	35490,75	9014,95 (*)

(\*) Le capacità edificatorie trasferibili da SUB1, SUB2, SUB3, pari a mq. 12 231,00 devono essere utilizzate per densificare con l'utilizzo più intensivo degli spazi sfruttabili all'interno delle zone edificabili a destinazione produttiva esistenti, con l'obiettivo di aumentare il grado di utilizzazione del territorio e non determinano consumo di suolo.

## **ART. 22 – ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE DELLA PIETRA**

- 1) Il P.R.G.C. definisce due aree di completamento per la lavorazione della pietra appositamente perimetrate in cartografia e conferma le singole attività produttive, dello stesso settore, presenti sul territorio comunale.
- 2) Queste aree dovranno avere:
  - a) funzione produttiva e di lavorazione;
  - b) funzione di deposito (assenza assoluta d'impianti).
- 3) Le aree di completamento vengono siglate con il numero 5 e 6.
- 4) Il P.R.G.C. ridefinisce anche i perimetri delle aree 1 – 7 – 25 – 26 di P.R.G.C..
- 5) Per i depositi delle pietre in cui si verifichi anche la lavorazione con impiego di macchinari e per le aziende che svolgono tale lavorazione valgono le disposizioni seguenti:
  - a) è in facoltà del Comune prescrivere l'installazione d'impianti antipolvere ed impartire disposizioni atte a limitare le molestie eventuali derivanti dalla rumorosità della lavorazione.
  - b) È fatto obbligo al Comune di prescrivere a chiunque svolta attività di lavorazione della pietra con impiego di macchinari, l'uso di sistemi ad acqua.
  - c) I fabbricati esistenti possono essere interessati ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e B.
  - d) In tutte le aree di produzione e lavorazione della pietra, prevista dal P.R.G.C. e dalla variante, sono ammesse nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti, mediante Permesso di costruire, alle seguenti condizioni:
  - e) disporre di un lotto minimo di 1000 m<sup>2</sup>;
  - f) rispettare:
    - 6) il rapporto di copertura di ½ riferito al lotto stesso;
    - 7) l'altezza massima di 10,50 m e 2 piani fuori terra;
    - 8) la distanza di 5,00 m dai confini di proprietà; la distanza potrà essere ridotta sino ad annullarsi, qualora i proprietari del fondo confinante dichiarino, mediante impegno scritto, debitamente registrato e trascritto, di consentire la riduzione o l'annullamento, obbligandosi a rispettare a loro volta, nell'edificare nel proprio fondo le distanze richieste per la zona in oggetto, o a costruire a loro volta in aderenza.
    - 9) i limiti di confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00m;
    - 10) gli allineamenti previsti dal P.R.G.C. o, in difetto, quelli determinati dall'applicazione del D.M. 1.04.1968, n°1404;
      - (i) I laboratori dovranno essere chiusi da almeno tre lati e dotati di adeguati impianti antipolvere. Il perimetro esterno di tali laboratori dovrà distare non meno di 40 m dalle abitazioni civili e rurali esistenti di terzi non esercitanti l'attività della pietra ed urbanisticamente esterni a tale ambito. Tale distanza potrà essere ridotta sino a m 10,00 – previo parere favorevole dell'ASL – nel rispetto delle prescrizioni della Legge 447/95 e con la costruzione di idonee barriere antirumore ed opportuni macchinari di abbattimento polveri.
  - 11) È ammessa l'abitazione del titolare dell'azienda o del custode (massimo un alloggio di complessivi 150 m<sup>2</sup> di superficie utile compresa nel rapporto di copertura del lotto) contigua o meno ai locali destinati alla lavorazione. Il suddetto edificio dovrà distare non meno di m 20,00 dai laboratori. Tale distanza potrà essere ridotta sino a m 10,00 – previo parere favorevole dell'USSL – nel rispetto delle prescrizioni della Legge 447/95 e con la costruzione di idonee

barriere antirumore ed opportuni macchinari di abbattimento polveri.

- 12) Anche in assenza di deposito ed anche in caso di intervento diretto almeno il 20% dell'area occupata dall'azienda dovrà essere mantenuta libera e destinata a spazi di sosta e manovra dei veicoli, riservando il 10% per aree attrezzate di uso pubblico nel rispetto dell'art. 21 punto 2 della L.R. n° 56/77 e succ. modif. e integ.
- 13) Per l'ambito 1/A, è ammessa la costruzione di tettoie da destinare a ricovero attrezzi e servizi, aventi tipologia edilizia tradizionale, altezza massima di m 4,50 e superficie coperta massima di mq 150;
- 14) Nell'ambito degli interventi edilizi su fabbricati produttivi esistenti, si potranno mantenere distanze da confini inferiori ai 5 m richiesti per le nuove costruzioni, allorché i proprietari del fondo confinante, dichiarino mediante impegno scritto, di consentire la riduzione o l'eventuale annullamento della distanza, obbligandosi a rispettare a loro volta, nell'edificare sul proprio fondo, le distanze richieste per la zona in oggetto, o a costruire a loro volta in aderenza.
- 15) Gli ambiti urbanistici 4a e 4b possono essere riconvertiti a destinazione residenziale alle seguenti condizioni:
  - a) l'intervento sia esteso a tutto l'ambito e preveda la completa cessazione dell'attività della pietra;
  - b) siano applicati i parametri urbanistici-edilizi propri degli ambiti residenziali circostanti.
- 16) Nelle aree produttive per la lavorazione della pietra appositamente individuate in cartografia di P.R.G.C., escluse quindi le aree di cui al precedente punto 6, qualora si verifichi la cessazione e/o rilocalizzazione dell'attività in essere, è consentita la possibilità di poter insediare altre attività produttive che non siano legate alla lavorazione della pietra, prevalentemente artigianali, con la conversione delle aree ed attrezzature esistenti; qualora si verifichi la conversione le norme tecniche specifiche dell'area sono quelle riportate all'art.18 – Caratteristiche dell'edificazione nelle aree per attività produttive esistenti e di nuovo impianto” ed alla relativa Tabella 6 – Aree per attività produttive esistenti.

## **TABELLA 10**

AREE PER ATTIVITA' DI LAVORAZIONE DELLA PIETRA (cfr. ART. 22)

Destinazioni ammesse:

- deposito di pietre senza lavorazione
- locali ed attrezzature per la lavorazione della pietra
- abitazione del titolare dell'azienda o del custode (1)

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione ordinaria I	- segnalazione scritta	<p>max 150 mq di Superficie Utile</p> <p>all'area n. 26, comprensiva dell'area per stoccaggio, il rapporto di copertura da applicare è pari a 25,29%, l'edificazione, nei limiti prima indicati deve comunque avvenire sull'originaria area n. 24, individuata catastalmente al F. 58 part. 207, 305, 307, 9, 309, 12, 13, 220, 201, 197, 196, 273 e 257 mentre l'area in ampliamento, individuata catastalmente al F. 58 part. 303, 8, 14, 199 parte e al F. 57 part. 138, 33, 34, 35, 36, 446, 465 devono essere utilizzate esclusivamente per stoccaggio dei materiali (pietra ornamentale da lavorare e lavorata), non essendo consentita la realizzazione di alcun tipo di costruzione, mentre è possibile la sistemazione dei piani di posa utilizzando esclusivamente materiali sciolti mai conglomerati; nei pressi del confine di tale area deve essere realizzata la piantumazione di idonee essenze arboree a medio fusto tali da costituire barriera naturale contro la propagazione di rumori e/o polveri verso le aree agricole; la recinzione di tale area deve essere di tipo trasparente e non creare ulteriore impatto ambientale. L'area individuata dai mappali 41, 42, 43, 44, 45, 274, 219, 202 del foglio 58, corrispondente a parte dell'area n. 26, deve essere utilizzata esclusivamente per la realizzazione di aree a parcheggio per i mezzi dell'azienda e dei dipendenti, non essendo consentita la realizzazione di alcun tipo di costruzione, mentre è possibile la sistemazione dei piani di posa utilizzando esclusivamente materiali sciolti mai conglomerati.</p> <p>Per l'area n. 31 il rapporto di copertura è pari al 17%</p> <p>per l'area n. 26/1 il rapporto di copertura è pari al 4,8%</p>
- Manutenzione Straordinaria II	- denuncia di inizio attività	
- Risanamento conservativo V	-Permesso di costruire (denuncia di inizio attività per le abitazioni)	
- Ristrutturazione Edilizia VI: di tipo A di tipo B	- Permesso di costruire - Permesso di costruire	
- Ampliamento e Soprael. IX	- Permesso di costruire	

Modifica inserita con la Variante n. XXXIV approvata con DCC n. 3 del 26/03/2008.

<b>Norme di edificabilità</b>	
- Dimensione minima	- mq 1000
- Rapporto di copertura	- ½ (2)
- Altezza max.	- m 10,50 e due piani fuori terra
- Confrontanza min.	- m 10.00
- Allineamenti	- quelli previsti dal PRGC o in difetto quelli del D.M. 1/04/1968, n. 1404
- Area Libera min.	- 20 %
- Area per attrezzature	- 10 % della Superficie dell'area
N.B. Per i depositi di pietre cfr. art. 22 comma 2	

## **ART. 22/BIS – ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE MANUALE DELLA PIETRA**

- 1 Per le aree 3 A.G.B. - 10 M.G. – 11 G.H. – 12 C.M. 26\* che hanno ottenuto il riconoscimento dell'attività valgono le seguenti condizioni:
  - 1.1 le pietre depositate devono distare non meno di 7,00 m dal ciglio delle strade statali, provinciali e comunali; 5,00 m da tutte le altre strade e 1,50 m dai confini di proprietà: in presenza di recinzioni in muratura, avente altezza minima di cm 80 dal piano di campagna, è ammesso il deposito delle pietre a filo interno della recinzione stessa;
  - 1.2 almeno il 30% dell'area occupata dal deposito deve essere mantenuta libera e destinata alla manovra degli automezzi ed al carico e scarico del materiale;
  - 1.3 l'area occupata dal deposito dev'essere servita da strada pubblica o privata di uso pubblico e convenientemente attrezzata per lo scolo delle acque piovane;
  - 1.4 possono essere realizzati edifici con struttura tradizionale con esclusione tassativa di manufatti prefabbricati in c.a. (tettoie con servizi) per una superficie massima di mq. 100,00;
  - 1.5 hanno validità sino al permanere delle attuali condizioni operative e di esercizio; l'eventuale variazione di dette condizioni accompagnata dalla necessità d'interventi di messa a norma, ampliamento, ristrutturazione risulteranno come condizioni per la rilocalizzazione dell'attività in ambito dedicato con restituzione alla destinazione agricola del sedime.
  - 1.6 Sono ammesse attività di lavorazione della pietra, sia mediante lavorazioni manuali sia con l'impiego di attrezzature e macchinari meccanici, subordinatamente alla verifica della compatibilità acustica dell'attività rispetto al contesto territoriale di riferimento e nel rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico.
  - 1.7 Per le aree identificate con le sigle 12 C.M. e 26\*, gli edifici di cui al punto 1.4 possono svilupparsi entro un limite massimo di superficie coperta pari al 30% della superficie territoriale asservita all'attività.

## **ART. 23 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESTERNE AL CENTRO URBANO**

1. Le aree per attività terziarie espressamente indicate nella cartografia di P.R.G.C. al di fuori del Centro Urbano, potranno essere edificate nel rispetto delle norme seguenti:
  - 1.1. i fabbricati esistenti potranno essere interessati da interventi di categoria I-II-V-VI di tipo A e B;
  - 1.2. la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione (compresi ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti) dovranno avvenire su strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area - ma realizzabile anche per comparti di intervento- e dovrà rispettare:
    - la densità territoriale max. di 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
    - la densità fondiaria max. di 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - l'altezza massima di 10,50 m e 3 piani fuori terra;
    - rapporto di copertura 1/2;
    - distanze dai confini pari ad 1/2 dell'altezza massima con un minimo di 5,00m.;
    - gli allineamenti di fabbricazione di cui all'art. 9 del D.M. del 2/04/1968, n°1444;
    - almeno 3/4 della superficie lorda di pavimento dei fabbricati dovrà essere destinata ad attività commerciali e terziarie in genere;

- la dotazione minima di aree per parcheggi, verde ed attrezzature viarie dovrà corrispondere all' 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici, (art. 21 punto 3 L.R. n° 56/77), da reperirsi all'interno dell'area di insediamento; di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico;
- per le superfici destinate ad attività commerciali si richiamano integralmente i contenuti di cui al precedente art. 5; le volumetrie determinate con i parametri edilizi già descritti dovranno comprendere anche le cubature afferenti alle strutture preesistenti.

- 1.3. Nelle aree per attività terziarie sono ammesse tutte le attività commerciali e terziarie in genere nonché una quota di residenza a servizio delle stesse in misura non superiore al 25% della superficie lorda di pavimento destinata alle attività terziarie e comunque in misura di 1 unità immobiliare non superiore a 150 mq. per ciascuna attività commerciale insediata.

In attesa della rilocalizzazione della Ditta Beltramo Fratelli (lavorazione pietre) prevista dall'art. 20 delle Norme di attuazione, l'area n° 17 di P.R.G. potrà essere attuata con S.U.E. anche non esteso all'intera area.

- 1.4. Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

## **TABELLA 5**

### AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE

n. 1, 2, 4, 5, 6, **7, 8, 8/1**, 9 (cfr. ART. 23)

Destinazioni Ammesse:

- attività commerciali e terziarie e quota di residenza in misura non superiore al 25 % della superficie lorda di pavimento destinata alle attività commerciali e terziarie;
- attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I - Manutenz. Straord. Cat. II - Risanamento Conserv. Cat. V - Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A  di tipo B  - Ampliam. E Soprael. Cat. IX  - Edificazione su lotti liberi	Segnalazione scritta  Denuncia di inizio attività  Permesso di costruire (Denuncia di inizio di attività per le abitazioni)  Permesso di costruire  (2)  (2) (3)  (2)	Le volumetrie determinate con i parametri edilizi elencati, dovranno comprendere anche le cubature afferenti alle strutture preesistenti.  S.U.E. esteso all'intera area, ma realizzabile anche per comparti d'intervento  solo per l'area contrassegnata col n. 6 è ammesso l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento a fini di ristorazione mediante richiesta di <b>Permesso di costruire</b> e nel rispetto del solo rapporto di copertura  (4) con il n. 7 si individua il ristorante 'La Picocarda' quale riconoscimento di attività esistente.
Norme di edificabilità in presenza di S.U.E.: (1)		
Densità Territoriale max	- mc/mq 1.00	
Densità Fondiaria max	- mq/mq 1.00	

Rapp. di copertura	- 1/3	
Altezza massima	- m 10.50	
Allineamenti	- D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 9	
Aree per attrez.	- pari almeno all'80% della	

Pubbliche

superficie lorda di pavimento degli  
edifici, di cui almeno la metà  
destinata a parcheggio.

## **ART. 24 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE**

- 1 Il P.R.G. definisce "aree agricole" tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti Norme risultano utilizzate ai fini produttivi agricoli (Art. 25 L.R. Piem. 56/77 e succ. mod.) e non diversamente destinate dal P.R.G..
- 2 Sono comprese nelle aree agricole le case sparse, gli agglomerati di fabbricati ed i nuclei rurali non specificatamente individuati dal P.R.G..
- 3 Il P.R.G. ripartisce le aree agricole in :
  - a) aree agricole propriamente dette, costituenti il territorio produttivo ai fini agricoli;
  - b) le aree costituenti il territorio produttivo ai fini silvo pastorali.
- 4 Al fine dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali si richiama il contenuto del 12° comma dell'art. 25 della L.R. Piem. 56/77 e succ. modificazioni.. È compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta di **Permesso di costruire**, la classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare.
- 5 Fra le aree agricole di cui alla lettera a) sono comprese le "aree agricole di protezione naturale". Considerazioni di natura paesaggistica impongono il rispetto di alcune preesistenze architettoniche ed ambientali di particolare rilevanza ambientale (Poggio della Cappella di S. Lucia).
- 6 Tali aree sono inedificabili anche se il P.R.G. attribuisce loro la densità fondiaria propria delle aree agricole di cui fanno parte e quindi consente il trasferimento di tale densità.
- 7 Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno di dette aree, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e di tipo B con esclusione della possibilità di demolizione totale del fabbricato preesistente e senza incrementi volumetrici.
- 8 I fabbricati esistenti nelle aree agricole (propriamente dette e montane) alla data di adozione delle presenti Norme che siano destinati alla residenza, anche saltuaria, e risultino abbandonati ovvero non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola, potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B (la ristrutturazione edilizia di tipo B non potrà contemplare ampliamenti e sopraelevazioni). La sopraelevazione sarà esclusivamente consentita in funzione dell'adeguamento igienico - sanitario e nel rispetto della tipologia originaria e dei valori ambientali a condizione che i fabbricati siano serviti da strada veicolare pubblica o privata di uso pubblico, esista approvvigionamento idrico (anche non di acquedotto) e siano messi in atto impianti di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque nere (minimo fosse biologiche).
- 9 L'aumento di superficie utile previsto dalla categ. III deve avvenire prioritariamente con il recupero di strutture adibite ad usi diversi dalla residenza.
- 10 I fabbricati non destinati alla residenza, abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola possono essere ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) ovvero destinati :
  - al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da centri aziendali esistenti o di nuova formazione, se compresi in aree agricole propriamente dette;
  - alle attività artigianali di servizio, non moleste e non nocive, a conduzione familiare, esercitabili in locali, di dimensioni non superiori a mq. 50,00, non ampliabili, di superficie utile comprendente anche eventuali vani accessori;

- all'attività agrituristica ed alla residenza;
- alle attività di ristorazione o commerciali a conduzione familiare;

con interventi edilizi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B.

- 11 Gli alloggi agrituristici devono rispondere alle caratteristiche ed ai requisiti tecnici ed igienico sanitari stabiliti dalle leggi.
- 12 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione del P.R.G.C., di modifiche interne (Categ. III), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) tipo B, possono interessare anche le tettoie aperte su tre lati, in questo caso la superficie utile minima prevista dalla Categ. III (25 mq.), potrà essere realizzata in ampliamento quando la tettoia costituisce un unico corpo di fabbrica isolato e la superficie coperta è inferiore a mq. 50. La tipologia costruttiva del fabbricato deve ricondursi a quella tipica e caratteristica dei fabbricati rurali, mutatura in pietra, orditura portante del tetto in legno e copertura a tegole, coppi o "lose". Sono tassativamente escluse le tettoie di fattura precaria con struttura portante in legno o ferro e copertura in lamiera, eternit, o altro materiale assimilabile.
- 13 Per i fabbricati rurali esistenti (abitazioni rurali ed attrezzature agricole) alla data di approvazione del P.R.G. tanto nelle aree agricole propriamente dette che in quelle montane, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, "una tantum" le operazioni di ammodernamento di cui alla categ. VIII del precedente art. 8.
- 14 Sono altresì ammessi gli interventi che eccedono l'ammodernamento e rientrano quindi fra gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione anche parziale di fabbricati preesistenti, a condizione che rispettino i parametri di intervento e tutte le norme fissate per la nuova edificazione e precisate nel presente articolo.
- 15 Ai fabbricati esistenti che ricadano in fasce di protezione dei nastri e degli incroci stradali attrezzati e non, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
  - a) manutenzione ordinaria (Categ. I);
  - b) manutenzione straordinaria (Categ. II);
  - c) modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B con il recupero anche delle tettoie esistenti ma senza aumenti di volume;
  - d) demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, fuori della fascia di rispetto, con pari volume e pari superficie coperta, solo nel caso di cui al 10° comma art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i..
- 16 Nelle aree agricole propriamente dette sono ammesse:
  - 1) la residenza rurale;
  - 2) le attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.);
  - 3) gli impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché tali impianti non risultino nocivi o molesti e la capienza dell'impianto non superi di oltre il 20% la capacità produttiva della e/o delle aziende agricole facenti capo al medesimo e configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 C.C.;
  - 4) le attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante e le attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante. Tali attrezzature sono consentite ed autorizzate solo a titolo precario. Esse dovranno rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/10 rispetto alla superficie del lotto pertinente;
  - 5) Fra le destinazioni ammesse vi sono anche gli allevamenti zootecnici aziendali;
  - 6) Bassi fabbricati uso deposito attrezzi agricoli a servizio di fondi coltivati da soggetti

proprietari dei fondi stessi ma privi dei requisiti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod..

Condizioni per l'ottenimento del relativo Permesso di costruire sono:

- a) l'assenza di altri edifici a tale scopo destinati o destinabili;
- b) superficie lorda massima mq. 40;
- c) altezza non superiore a m. 3,00 all'imposta del tetto;
- d) caratteristiche costruttive consone all'ambiente e prescritte dall'Amministrazione Comunale;
- e) possibilità di costruzione del basso fabbricato "una tantum";
- f) atto di vincolo notarile al mantenimento della destinazione d'uso.

17 Gli allevamenti aziendali di nuova costruzione dovranno osservare le seguenti distanze:

- a) per i bovini, gli ovini, i caprini allevati in modo tradizionale con lettiere a produzione di letame :
  - m. 200 dalle zone edificabili residenziali
  - m. 25 da ogni abitazione (riducibili a m. 12,50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate)
  - m. 12,50 dall'abitazione del conduttore
- b) per i suini, i sanati, gli avicunicoli :
  - m. 400 dalle aree edificabili residenziali
  - m. 50 da ogni abitazione (riducibili a m. 50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate)
  - m. 25 dall'abitazione del conduttore. Per le concimaie e le fosse liquami la distanza minima da rispettare dai locali di abitazione è di m. 20.

18 Nelle aree agricole montane sono ammesse le destinazioni di cui ai punti 1,2 precedenti.

19 Sull'intero territorio agricolo (aree agricole propriamente dette e montane) non si possono realizzare nuovi insediamenti ovvero intervenire su fabbricati esistenti ubicati in aree soggette a frane o dissesti di cui all' all. F di P.R.G e ai contenuti del P.A.I....

20 Nelle aree dichiarate potenzialmente dissestabili nel citato All. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio, devono essere messi in atto adeguati interventi di consolidamento del suolo, previa redazione di apposita perizia geologica.

21 Nelle aree dichiarate potenzialmente esondabili nel citato all. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio è fatto obbligo provvedere al consolidamento degli argini dei corsi d'acqua, al potenziamento della vegetazione spondale anche con allontanamento della coltura del pioppo, manutenzione dei canali e delle rogge.

22 La nuova edificazione nelle aree agricole (propriamente dette e montane) - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti che eccedano i limiti dell'ammodernamento - va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

23 Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di definizioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso: quali aia, cortile, deposito di letame, orto familiare, ecc.

24 Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutto o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (aperti e chiusi) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di

conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

- 25 La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui - componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti) entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà, nelle diverse situazioni aziendali, congrua ai fini della formazione di una corretta proprietà coltivatrice.
- 26 La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 27 L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.
- 28 La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti :
  - densità fondiaria: art. 25 L.R. 56/77 e succ. modif. con le precisazioni di cui al 4° comma del presente articolo;
  - distanza dai confini: minimo m. 5,00
  - confrontanza: minimo m. 10,00 (riducibili a m. 5,00 fra fabbricati accessori della stessa azienda) fatti salvi i minimi di confrontanza, è ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore ai prescritti m. 5,00 previo atto di vincolo notarile debitamente registrato e trascritto da stipularsi fra le parti interessate e con l'intervento nel rogito stesso del Comune.
  - allineamenti stradali in atto o previsti dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni di cui al Codice della Strada.
  - altezza massima m. 9,00 e n. 3 piani f.t.
- 29 I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare i limiti di distanza dai confini, confrontanza ed allineamento di cui al comma precedente.
- 30 I fabbricati rurali esistenti, che non abbiano mai avuto destinazione residenziale, possono essere adibiti a ricovero animali e/o allevamenti, a prescindere dalla loro distanza dai fabbricati di abitazione del conduttore; la distanza dai fabbricati di abitazione in proprietà di terzi non potrà essere inferiore a m. 20 derogabili con accordo scritto fra le parti. L'intervento edilizio necessario per il cambio d'uso non può prevedere la demolizione e ricostruzione del fabbricato.
- 31 Il Permesso di costruire per le nuove costruzioni ad uso agricolo, è rilasciato ai soggetti di cui al 3° e 4° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. modifiche.
- 32 Nelle aree omogenee agricole non sono ammesse attività produttive non compatibili e in contrasto con la destinazione d'uso dell'area stessa.
- 33 Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.
- 34 Installazione campi fotovoltaici:

## Art. 1 Definizioni

- Impianto solare fotovoltaico: impianto per la produzione diretta di energia elettrica mediante la conversione della energia irradiata dal disco solare, comprensivo di moduli fotovoltaici, gruppo di conversione (inverter), cavi di collegamento, quadri elettrici, cabine di trasformazione, piste di accesso e servizio, ed, in generale, tutti i componenti e le infrastrutture necessarie ad una installazione a regola d'arte, alla corretta manutenzione ed immissione nel punto di connessione dell'energia prodotta nella rete elettrica o nel punto di connessione e smistamento alle singole utenze elettriche da essi alimentate, ivi comprese le strutture di vettoriamento della stessa;
- Campo fotovoltaico: impianto solare fotovoltaico poggiante direttamente sul suolo tramite appositi supporti o strutture, compresi gli impianti ad inseguimento;
- Potenza nominale o di picco: massima potenza erogabile dal generatore fotovoltaico in condizioni di funzionamento standard (STC: irraggiamento 1kW/m<sup>2</sup> e temperatura di 25°C);

#### Art. 2 - Campo di applicazione

- Il presente regolamento disciplina le installazioni e ristrutturazioni, sul territorio comunale, di campi fotovoltaici la cui potenza di picco è superiore a 20KWp;
- Sono esclusi dal presente regolamento gli impianti solari fotovoltaici la cui installazione è prevista su elementi di arredo urbano e viario, sulle superfici esterne degli involucri di fabbricati e strutture edilizie di qualsiasi funzione, a prescindere dalla potenza nominale.
- Sono fatte salve tutte le normative applicabili in materia di beni culturali, paesaggio ed edilizia.

#### Art. 3 - Localizzazione degli impianti

- I campi fotovoltaici possono essere, in linea generale, consentiti nelle seguenti zone urbanistiche così come definite dal PRGC: d) Aree agricole, preferibilmente su terreni individuati dalla Carta di Capacità d'Uso del Suolo, redatta dall'IPLA per conto della Regione Piemonte, in classi superiori alla 2;
- Sono anche consentiti su aree o terreni appartenenti al patrimonio del Comune di Barge pure se ricadenti al di fuori delle specifiche aree pubbliche individuate dal P.R.G.C.;
- I campi fotovoltaici sono consentiti solo nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate e superata la procedura di verifica, ove prevista dalla L.R. 40/98, nelle seguenti aree:
  - Aree in fascia B e C (riferite al Fiume Po); aree in zone di esondazione e dissesto morfologico di carattere torrentizio di pericolosità media; come individuate dal P.A.I.: dovrà essere dimostrata la compatibilità idraulica dell'opera tramite idonea documentazione che permetta di escludere che l'opera generi una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso e dovrà essere sottoscritto precedentemente al rilascio del titolo edilizio un atto di impegno di rinuncia ad avvalersi di risarcimenti pubblici nel caso di futuri danni provocati da eventi di piena; per gli impianti in fascia B viene richiesta anche la dimostrazione della pubblica utilità e la non altrimenti localizzabilità.
  - Territorio vincolato ai fini paesaggistici, D.lgs 42/2004: dovrà essere conseguita autorizzazione da parte dell'Ente competente e dovranno essere messe in atto le relative eventuali prescrizioni.
  - L'installazione di campi fotovoltaici non è comunque consentita nelle seguenti zone di esclusione:
    - Aree caratterizzate da frane attive, conoidi attivi e pericolosità molto elevata; aree in zone di esondazione e dissesto morfologico di carattere torrentizio a pericolosità elevata; aree in fascia A; come individuate dal P.A.I.;
    - Terreni ad uso agricolo qualora in fascia di rispetto:
      - stradale;
      - idrografica;
      - da aree urbanizzate ed urbanizzande di natura residenziale pari a ml. 200;

- da fabbricati di abitazione in proprietà di terzi pari a ml. 100.

#### Art. 4 - Norme specifiche:

- lungo i confini dell'intera area costituente il campo fotovoltaici dovrà essere messa a dimora una barriera vegetale con funzione di parziale schermatura dell'impianto, utilizzando specie arboreo arbustive preferibilmente di origine autoctona, tale barriera può anche non rispettare l'altezza massima prevista nel regolamento edilizio per le recinzioni a siepe. La recinzione dell'impianto deve rispettare l'altezza massima prevista dal regolamento edilizio, ml. 1,70, e può essere realizzata esclusivamente con paletti in ferro e rete metallica di colore verde; si esclude la possibilità di realizzare recinzioni in muratura piena. Per garantire il passaggio della fauna, la recinzione dell'impianto deve essere rialzata di almeno 20 cm dal piano di campagna. I locali a servizio dell'impianto dovranno essere ubicati in bassi fabbricati, altezza di imposta della copertura non superiore a 3 ml., con tetto a due falde, sono categoricamente esclusi tetti piani e ad una falda, con struttura portante in legno e copertura in manto di tegole colore rosso; nella documentazione tecnica allegata alla richiesta del titolo edilizio abilitativo è obbligatoria la strisciata di facciata che evidenzia i materiali e la tipologia costruttiva dovrà essere descritta la viabilità esistente per il raggiungimento del sito e l'eventuale necessità di procedere al suo adeguamento e/o alla costruzione di nuove strade per l'accesso e l'esercizio dell'impianto; qualora debba essere autorizzata la realizzazione di nuove strade si configura l'ipotesi di assoggettamento a più di un'autorizzazione, facendo sì che la realizzazione dell'impianto rientri nell'applicazione del D.Lgs 387/03 che prevede la Procedura Unica Provinciale.
- Dovranno essere evidenziati gli elementi che possono determinare un impatto apprezzabile sull'ambiente elencando gli effetti negativi non evitabili o mitigabili, proponendo -ove possibili- adeguate misure di compensazione i cavi convogliati dai pannelli ai locali inverter dovranno essere raccolti in cavidotti interrati dovrà essere stimato l'impatto elettromagnetico presso i recettori (abitazioni) presenti nell'area in esame mediante una duplice misurazione ante e post operam. Tale verifica di compatibilità elettromagnetica dov'essere eseguita anche per le stazioni di disconnessione e le sottostazioni elettriche dovrà essere presentata la verifica di impatto acustico, redatta secondo i contenuti di cui alla D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616 (obbligo sancito dall'art. 8 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dall'art. 10 della Legge Regionale 20 ottobre 2000, n. 52) dovrà essere presentato un programma delle verifiche e dei controlli finalizzati a rilevare il livello prestazionale e di redditività dell'impianto nel corso della sua vita, prevedendo la periodica trasmissione, con cadenza annuale, dei risultati dei rilievi effettuati al Settore provinciale Risorse Naturali, al Servizio provinciale VIA, al Comune di Barge ed all'ARPA Dipartimentale di Cuneo. Dovrà essere individuata in planimetria l'eventuale presenza di linee elettriche. Dovrà essere indicato, anche planimetricamente, il prevedibile punto di consegna dell'energia prodotta al Gestore elettrico nazionale, precisando le modalità di adduzione/allacciamento alla rete di distribuzione. Dovrà essere descritto in maniera esaustiva il destino degli eventuali scarichi che potrebbero generarsi, nel caso fossero previsti, dai servizi igienici e dalle docce installati a servizio del cantiere qualora si rendesse necessario l'uso di acqua per la pulizia periodica dei pannelli, essendo tale operazione assimilabile al concetto di lavaggio aree esterne di cui al D.P.G.R. n. 1/R del 20/02/2006 relativo alla disciplina delle acque meteoriche, non potrà essere utilizzato alcun additivo o detergente. L'uso di tali prodotti comporterebbe infatti la necessità di raccolta e trattamento dell'acqua per evitare la contaminazione del suolo al termine del ciclo di vita utile dell'impianto, il titolare dell'impianto o, ove egli non provveda, il proprietario del terreno, è tenuto a dismettere, a propria cura e spese, tutte le opere e le componenti dell'impianto provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi nelle condizioni ante operam. In detta fase di dismissione dovrà essere evitato qualsiasi rischio di inquinamento; i rifiuti originati dallo smantellamento dell'impianto -previa classificazione- dovranno essere avviati preferibilmente al recupero o, in subordine, allo smaltimento presso impianti debitamente autorizzati, nel rispetto della vigente normativa in materia. Sulla base delle predette considerazioni, deve essere presentato il progetto di dismissione dell'impianto. La rimessa in pristino del sito dovrà essere eseguita entro un anno, periodo prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente l'omissione dello smontaggio dell'impianto e/o della remissione in pristino del sito nei termini sopra descritti comporterà, da parte

dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle norme penali di cui al D.Lgs. 380/2001 e s.m.i.

- Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto in area agricola è condizionato a stipula di atto di impegno unilaterale, registrato e trascritto, da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno, volto all'ossequio dei disposti del regolamento ed in particolare dell'obbligo di rimozione dell'impianto al termine del ciclo di vita utile, a pena dell'intervento sostitutivo da parte della Pubblica Amministrazione
- in area agricola le strutture afferenti ai campi fotovoltaici non potranno superare l'altezza di m. 5,00, calcolata con riferimento al bordo superiore del pannello nel momento di massima inclinazione rispetto all'orizzontale
- Nelle aree agricole utilizzate per l'installazione dei campi fotovoltaici dovranno essere comunque effettuate adeguate cure colturali (sfalci, mantenimento della copertura erbosa) al fine di evitare l'impoverimento e l'erosione dei terreni. In sede di progetto dovrà essere presentato un piano di manutenzione
- Le aree agricole su cui sono ubicati i campi fotovoltaici potranno, ove ciò sia possibile, continuare ad ospitare coltivi
- Il mantenimento della coltre erbosa ove il terreno su cui sono insediati i campi fotovoltaici non sia destinato a coltura, dovrà essere condotto senza l'uso di diserbanti

#### Art. 5 - accostamento di impianti

- Qualora si verifichi l'accostamento di campi fotovoltaici mediante la costruzione nelle immediate vicinanze, anche se si tratta di progetti riferiti a proprietà fondiarie e/o soggetti attuatori diversi che siano o meno collegati allo stesso punto di trasformazione e/o di consegna presso la rete del pubblico gestore, tale da generare complessivamente una potenzialità maggiore o uguale a 1 MW, la richiesta verrà trasmessa alla Provincia per la verifica degli adempimenti di cui alla L.R. 40/98, in quanto si configura un impatto cumulativo delle iniziative.
- A tutela del paesaggio e della risorsa agricola l'accostamento si verifica quando la distanza tra i campi fotovoltaici sia minore o uguale a ml. 400.
- Si richiama puntualmente la D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010 e l'allegato "Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo 17.3 delle linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili emanate con il decreto ministeriale del 10.09.2010" con particolare riguardo per le zone caratterizzate dalla presenza di architetture rurali di interesse storico-culturale e di coltivazioni di prodotti di qualità caratteristici del territorio.

## TABELLA 11

### AREE AGRICOLE (cfr. ART. 24)

- aree agricole propriamente dette comprendenti le aree di protezione naturale

- aree agricole montane

Destinazioni ammesse nelle:

1) aree agricole propriamente dette:

- residenza rurale
- attrezzature agricole
- impianti di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli
- attività di servizio alla circolazione
- allevamenti zootecnici aziendali

2) aree agricole montane:

- residenza rurale
- attrezzature agricole

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione ordinaria I  - Manutenzione Straordinaria II  - Modifiche interne (1) (2) III  - Restauro conservativo IV (1)  - Risanamento conser. V (1) (2) (3)  - Ristrutturazione Edilizia VI: di tipo A (1)  di tipo B (1)  - Ammodern. VIII (1) (2) (3)  (4) -Ampliam. e soprael. IX (1)(2)(3)(4)  - Edificazione nuovicentri	- segnalazione scritta - denuncia di inizio attività -Permesso di costruire - denuncia di inizio attività - Permesso di costruire - Permesso di costruire - Permesso di costruire - Permesso di costruire - Permesso di costruire	(1) non ammessi per le aree soggette a frane e dissesti (2) non ammessi per le aree di protezione naturale e l'area agricola speciale (3) non ammessi per le zone boscate (4) non ammessi per i fabbricati a destinazione extra agricola (5) L'area perimetrata con bordo scuro in Via Molini (San Martino) ed individuata dall'asterisco (*) è a tutti gli effetti inedificabile. (6) per i mappali, individuati in Catasto Terreni al Foglio 66 mappali 204 (parte), 205, 206, 373, indicati nella TAV. 4.1 "Viabilità e azzonamento" con un asterisco [x] utilizzo esclusivamente quale attività agricola di conduzione dei fondi escludendo qualsiasi tipologia di edificazione o di trasformazione del suolo (compresi a titolo esemplificativo viabilità, piazzali, depositi, parcheggi, ecc.) (7) Per l'area contrassegnata da (*), l'indice di copertura è pari al 50 % e sono ammesse attività commerciali di vicinato con reperimento standard art. 21, comma 1, punto 3 oltre al parcheggio privato

aziendali (1) (2)		
<b>Norme di edificabilità</b>		
- Densità per le fondiaria abitazioni rurali	- art. 25, comma 12 L.R. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni	
- Rapporto di copertura per residenza ed attrezz. agricole	- 1/3 della superficie del centro aziendale	
- Altezza max.	- m 9.00	
- Distanza dai confini min.	- m 5.00 (salvo per fabbricati di cui all'art. 14 delle N.T.A.)	
- Confrontanza min.	- m 10.00	
- Allineamenti	- in atto ovvero D.M. 1/04/1968	

## **ART. 24/1 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI VINCOLATE A FUTURA DESTINAZIONE PRODUTTIVA-**

1. Sono le aree immediatamente contigue alle aree produttive individuate dal PRGC che costituiscono la "riserva" per eventuali futuri ampliamenti di carattere produttivo-artigianale. L'individuazione di tali aree è coerente con le ipotesi strategiche del Piano, tese ad individuare ambiti organizzati e sufficientemente strutturati, in grado di garantire le dotazioni previste dal punto 1 dell'articolo 26 della L.U.R. 56/77 e s. m.i..
2. In questi ambiti sono consentite le destinazioni d'uso in atto.
3. Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Strutturale n. 4, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per gli edifici residenziali esistenti, oltre agli interventi di cui sopra, sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq della superficie utile residenziale esistente. Non sono ammesse nuove costruzioni a destinazione residenziale e produttiva per le esigenze degli Imprenditori agricoli, ad eccezione di modeste opere (tettoie, ricoveri, attrezzi agricoli, ecc...) per un massimo di 25 mq di superficie coperta e m 3.00 di altezza.
4. AAI.2 e AAI.3 - sono aree inedificabili, di salvaguardia di protezione dell'insediamento produttivo esistente contrassegnato con l'acronimo COM, destinate all'utilizzo agricolo e per impianti tecnologici e anche per la produzione di energia da fonte rinnovabile secondo le normative di settore tempo per tempo vigente, dotate di diritti edificatori non sono direttamente utilizzabili in situ, che sono scindibili e autonomamente circolabili e allocabili in altri luoghi nell'ambito del P.R.G., previa specifica variante urbanistica e per un periodo massimo di anni dieci a decorrere dalla data di approvazione della variante al Piano Esecutivo Convenzionato, *rogito notaio Tullio SILVESTRI del 11.6.2002, Rep. n. 40274/17276 e successiva variante rogito notaio Marcello REBUFFO del 12 luglio 2018, rep. n.16086*. Le aree devono restare inedificate, possono essere utilizzate impianti tecnologici e per attività di produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi della normativa vigente tempo per tempo, che non implicino la trasformazione permanente del suolo che deve essere mantenuto nella sua funzionalità naturale e per le normali operazioni culturali agricole.

AREE INEDIFICABILI, DI SALVAGUARDIA DI PROTEZIONE DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO (AAI)			
ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)	INDICE EDIFICATORIO TERRITORIALE S.C. (mq/mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA TRASFERIBILE S.C. (mq.)
AAI.2	135071,00	30%	40521,30 (**)
AAI.3	10200,00	30%	3060,00 (**)
TOTALE	145271,00	30%	43581,30 (**)

(\*\*) Le capacità edificatorie trasferibili possono essere utilizzate per incrementi delle superfici territoriali di aree a destinazione produttiva fino ad un massimo di mq. 145 271,00 che corrispondono ad una superficie copribile di mq. 43 581,30

## **ART. 25 - EDIFICI RURALI IN AREE DESTINATE AD USI EXTRAGRICOLI**

- 1) I fabbricati rurali (residenza rurale ed attrezzature agricole) che alla data di adozione delle presenti Norme, ricadono al di fuori delle aree definite agricole dal P.R.G., potranno mantenere la destinazione in atto ed essere interessate da interventi di categ. I, II e III. Se si trovano in località S. Martino, Mondarello e Crocera ed ubicati in aree residenziali ed industriali (escluse aree per attrezzature pubbliche) potranno essere interessati da interventi di categ. I, II, e VIII, quest'ultima categoria è subordinata al rispetto dei limiti di altezza, confrontanza, allineamento fissati dal P.R.G. per l'area in cui risultano ubicati i fabbricati interessati dall'intervento.

## **ART. 26 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE ALL'APERTO**

- 1 A norma dell'art. 54 della L.R. 56/77 e succ. modif. il P.R.G. indica in località Mondarello un'area destinata alle attività ricettive all'aperto, classificandola per campeggi o villaggi turistici, normati dalla L.R. 31/08/1979, n. 54. Per la sistemazione di detta area si richiamano le disposizioni della citata legge regionale n. 54/79 e relativi allegati.
- 2 Per i fabbricati esistenti nell'area per attività ricettiva all'aperto sita in località Mondarello-Lungaserra (F.66 mapp. n.288 parte, 289, 290 e 291) sono consentiti esclusivamente interventi di tipo manutentivo e senza alcun tipo di ampliamento.
- 3 Per i fabbricati eventualmente esistenti nell'area di Montebracco è consentito il riuso delle preesistenze edilizie con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di modifiche interne, di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia tipo "A" e "B" con modesti ampliamenti dei fabbricati purché destinati ad attività ricettive e per il tempo libero, nella misura massima complessiva del 30% della loro volumetria, tali interventi si possono realizzare mediante denuncia di inizio attività e/o permesso di costruire.
- 4 Le nuove costruzioni che si potranno realizzare, nella misura massima di mc. 4.030 al lordo delle preesistenze, per adeguarsi a quanto previsto dalla LR. 31/08/1979 n. 54, dovranno essere disciplinate nell'ambito di uno specifico Strumento Urbanistico Esecutivo, P.E.C. esteso all'intera area.
- 5 Gli allestimenti fissi, costruiti in muratura tradizionale, ad un piano fuori terra e con caratteristiche tipologiche rispettose delle preesistenze, non potranno avere dimensioni, di calpestio lordo, superiori a mq. 45,00, mentre è prevista la possibilità di realizzare un alloggio destinato alla residenza permanente per il conduttore o custode, le cui dimensioni, di calpestio lordo, non possono superare i mq. 150,00.
- 6 Nell'area, al fine di configurare una offerta turistica completa sono inoltre ammesse le attività di bar, ristorante, sale gioco, minimarket ed infrastrutture per attività sportive.
- 7 Tutti gli interventi previsti che eccedono i limiti imposti dall'art. 149 del D.Lgs 42/2004 sono soggetti alla denuncia di inizio attività di cui all'articolo 146 dello stesso D.Lgs; i nuovi interventi devono essere compresi nella parte dell'area avente un'acclività inferiore a 10° (rif. Carta Clivometrica allegata alla Relazione Geologico-Idrogeologico-Geotecnica di Variante XX) nella quale peraltro già ricadono gli edifici esistenti. I materiali usati per gli interventi devono essere di tipo tradizionale e legati alle caratteristiche del luogo (coperture in pietra, serramenti e strutture del tetto in legno, muratura in pietra e malta). Inoltre, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla D.G.R. n.61-11017 del 17/11/2003 e Circolare P.G.R. n.1/DOP del 27/04/2004, relative ai comuni sismici in zona 3 come Barge.

NORMATIVA CAMPEGGIO – VILLAGGIO TURISTICO	
Delimitazione dell'unità di intervento	Mq. 19.740,00 Foglio n. 100 Mappali: 20 parte, 21 parte, 10, 11.
Previsioni di destinazioni d'uso	Attività turistico ricettive all'aperto, con possibilità di localizzare bar, ristorante, sale gioco, minimarket, infrastrutture per attività sportive.

Previsione di consistenza insediativa	Nel limite complessivo lordo di mc. 4.030. Preesistenze confermate con ampliamento massimo del 30%; per nuove costruzioni: piani fuori terra 2; abitazione custode max mq.150,00; allestimenti fissi max mq. 45,00.
Previsioni di dotazione insediativa	In conformità a quanto stabilito dalla LR. N.54 del 31/08/1979
Previsioni di limitazioni d'intervento	Distanza dai confini m. 5,00; Confrontanza: m. 10,00 riducibili a m. 5,00 per i fabbricati accessori.
Condizioni attuative	Permesso di costruire, Denuncia di inizio attività per gli interventi sugli edifici esistenti, P.E.C. esteso all'intera area per le nuove edificazioni.
Previsioni di tipo d'intervento attuativo	Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo "A" e "B", ampliamento e nuove costruzioni nei limiti di mc. 5.000, al lordo delle preesistenze.

## **ART. 26 bis - AREA SPECIALE MONASTERO DOMINUS TECUM IN LOCALITÀ PRÀ D'MILL**

1. L'area topograficamente individuata dal P.R.G. con la sigla 1 M.D.T. in Località Pra D'Mill è destinata ad attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico ed è riservata alla costruzione del Monastero Dominus Tecum dell'Ordine Cistercense.
2. Le destinazioni ammesse comprendono la realizzazione di edifici e/o locali tecnici a servizio degli edifici esistenti sul territorio del Comune di Barge e dell'intero complesso monasteriale che si estende anche sul comune di Bagnolo Piemonte.
3. Gli interventi ammessi comprendono il recupero - mediante restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia - degli edifici esistenti e la nuova costruzione riferita alle destinazioni ammesse.
4. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. è soggetta ad una progettazione unitaria che assicuri coerenza tipologica e formale all'intero complesso edilizio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche: coperture con struttura in legno e manto di copertura in "lose"; murature e strutture esterne in pietra locale; serramenti in legno o metallo con caratteristiche formali e di colore coerenti ai caratteri della costruzione.
5. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - superficie territoriale mq. 14.100
  - volume edifici esistenti (esclusa la cappella): mc. 1.240
  - volume fuori terra di nuova costruzione ammesso: mc. 1.000
  - superficie coperta edifici esistenti: mq. 170
  - superficie coperta di nuova costruzione ammessa: mq. 500
  - piani fuori terra: in atto per gli edifici esistenti; nr. 2 oltre ad un piano parzialmente interrato, per gli edifici di nuova costruzione;
  - altezza massima ammessa: in atto per gli edifici esistenti; m 6,50 per gli edifici di nuova costruzione;
  - aree per servizi: per la superficie e le caratteristiche costrittive delle aree a parcheggio pubblico si rimanda puntualmente alle specifiche individuazioni formulate dalle N.T.A. del Comune di Bagnolo Piemonte, sul territorio del quale sono collocate, ritenendo non idoneo, sotto il profilo di un armonioso inserimento nel contesto edilizio e paesaggistico del complesso monastico, individuare un'area a tale scopo destinata sulla proprietà nel territorio bargese. di inserimento il contesto dell'area individuata del e non vengono individuate superfici da destinare alla superficie minima di area per parcheggio di uso pubblico è stabilita dalle N.T.A. del da realizzarsi nelle aree individuate sul territorio del Comune di Bagnolo Piemonte
6. L'autorizzazione agli interventi di nuova costruzione, o di ampliamento degli edifici esistenti, è subordinata all'attuazione di specifici interventi di regimazione delle acque superficiali. Tutti gli interventi, esclusi quelli sul patrimonio edilizio esistente che non comportano ampliamenti, dovranno essere supportati da apposito studio geologico;
7. Gli interventi edilizi debbono inoltre sottostare alle seguenti prescrizioni:
  - tutte le costruzioni sono soggette alle specifiche norme operanti nell'ambito della zona sismica 3;
  - esse inoltre dovranno essere realizzate riducendo al minimo indispensabile gli sbancamenti e i movimenti terra, adattandosi il più possibile all'andamento naturale del terreno;
  - La strada di accesso potrà essere sistemata seguendo il tracciato esistente mediante interventi di regolarizzazione del fondo, evitando tassativamente l'autorizzazione ad opere di

sbancamento e di rettifica e/o ampliamento del tracciato e della sede stradale. Dovrà essere dotata di idonei attraversamenti e canalette per lo scolo delle acque meteoriche.

8. Potrà essere predisposto e concordato con il Comune di Bagnolo Piemonte uno studio complessivo della viabilità, e dei relativi spazi di sosta e parcheggio, per migliorare l'accessibilità al complesso in relazione ai fabbisogni indotti dai flussi di traffico;
9. L'autorizzazione degli interventi edilizi di nuova costruzione e/o di ampliamento degli edifici esistenti è ammessa con intervento diretto subordinato ad un atto d'impegno, a norma del 5° comma dell'art. 49 LR. 56 /77 e ss. mm. ii., atto a vincolare la destinazione d'uso ad insediamento monastico. In assenza di tale atto sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

## **ART. 27 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

1 Il P.R.G. considera impianti tecnologici determinate strutture di cui individua in cartografia l'ubicazione e le relative aree di pertinenza, dando per ciascuna le seguenti denominazioni:

- Cimitero
- Depuratore
- Impianti telefonici

e stabilisce che in dette aree non possono essere inserite destinazioni diverse da quelle risultanti dalla cartografia di P.R.G.

2 Gli impianti tecnologici indicati dovranno rispettare le norme di legge e di regolamento proprie di ciascun impianto ed in particolare :

- per il Cimitero si richiamano le prescrizioni del successivo art. 28;
- per il Depuratore si richiamano le disposizioni del successivo art. 33;
- gli impianti telefonici dovranno rispettare i limiti di confrontanza e gli allineamenti di fabbricazione stabiliti dal P.R.G. per l'area di appartenenza.

## **ART. 28 - AREA A VINCOLO CIMITERIALE**

1 Il P.R.G. riporta il limite del vincolo cimiteriale in vigore al momento dell'adozione delle presenti Norme.

2 Nell'area di rispetto del Cimitero non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. Sono tuttavia consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A sui fabbricati eventualmente esistenti e ricadenti nelle aree agricole propriamente dette e montane. Per i fabbricati eventualmente esistenti in aree agricole di protezione naturale, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria (Categ. I) e straordinaria (Categ. II).

3 La porzione di area industriale di riordino ricadente all'interno del vincolo è inedificabile ma può essere conteggiata ai fini del calcolo del rapporto di copertura ammesso. Detta porzione di area dovrà essere adeguatamente piantumata.

## **ART. 29 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

1 Per soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. Piem. 56/77 e succ. modif. il P.R.G. procede nel modo seguente :

- a) perimetra le aree per i servizi sociali esistenti specificandone la destinazione anche in difformità dello stato di fatto;
- b) individua aree per servizi sociali integrative a quelle esistenti e ne fissa la destinazione;
- c) determina la quantità d'area per servizi sociali, che partecipa obbligatoriamente alla costituzione della dotazione complessiva di PRGC, da prevedersi in sede di strumento urbanistico esecutivo, in alcune aree residenziali di nuovo impianto, e ne evidenzia la destinazione e la dimensione nelle tabelle allegate alle presenti Norme. Per queste aree, stabilisce che sono vincolanti sia la superficie sia il tipo d'attrezzatura indicata nelle tabelle, mentre la localizzazione planimetrica definitiva avverrà in sede di strumento urbanistico esecutivo. La quantità di aree per servizi sociali non potrà mai essere

inferiore ai minimi fissati dall'art. 21 della L.R. 56/77, tenuto conto che ad ogni abitante teorico insediabile corrispondono 90 mc. di volumetria;

- d) è sempre facoltà del Comune chiedere la monetizzazione di quote d'aree per servizi sociali, salvo i parcheggi e il verde elementare, quando la loro dismissione non fosse funzionale alle effettive necessità dell'utenza o all'organica distribuzione delle attrezzature sul territorio.
- 2 L'edificazione di tali aree avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzatura e comunque nel rispetto dei limiti di altezza, confrontanza ed allineamento fissati dal P.R.G. per l'area di appartenenza.
  - 3 Per i fabbricati esistenti su tali aree alla data di approvazione del P.R.G. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di modifiche interne, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, fatte salve le disposizioni per i beni culturali ambientali di cui agli articoli 15 e 31 delle presenti Norme.
  - 4 Per gli interventi di carattere commerciale si dovranno garantire le dotazioni previste dal comma 3 dell'art. 21 della L.U.R. 56/77 e s.m. ed in particolare secondo una percentuale pari all'80 % per il parcheggio e 20% a verde. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella seguente:

FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
Tipologia 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	901-1500	$N = 60 + 0,10(S-900)$
G-SM1	1501-2500	$N = 120 + 0,20(S-1500)$
M-SE 2, 3	401 - 1500	$N = 0,04 \times S$
M-CC	151-1500	$NCC = N + N' (***)$
G-SE1	1501-3500	$N = 40 + 0,08 (S-900)$
G-CC1	Fino a 3.000	$NCC = N + N' (***)$

(\*) gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 3 dell'art. 21 della L.U.R. 56/77.

(\*\*\*) 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.

Viene individuato l'ambito formato dalle aree a servizi n. 33 e 33/A, a corona degli impianti sportivi, quale sito per la futura ed eventuale collocazione di un centro socio-assistenziale per anziani mentre la nuova area 27/A per ospitare il nuovo polo dell'istruzione in ampliamento alla esistente 27.

## **ART. 30 - AREE UTILIZZATE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ESTRATTIVA (CAVE)**

- 1 Il P.R.G. conferma nella loro ubicazione e destinazione tutte le aree su cui, alla data di approvazione del P.R.G. vige diritto di concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva ovvero è stata autorizzata dal Comune tale attività e richiama integralmente il testo della L.R. Piem. n. 69 del 22/11/1978 "Coltivazione di cave e torbiere".
- 2 Nelle aree estrattive individuate sul Montebracco con le denominazioni di Pian Martino e Pian Lavarino, compatibilmente con l'attività estrattiva propriamente detta, è ammesso l'insediamento di attività sportive in ambiti non confliggenti con l'attività prevalente; in particolare è ammessa la realizzazione di un campo per l'esercizio del tiro a segno con armi da caccia, in tale ambito è consentito collocare manufatti realizzati con materiali compatibili con l'ambiente necessari per il riparo delle postazioni di tiro, da utilizzarsi per servizi igienici e per le sagome bersaglio;
- 3 I fabbricati esistenti possono essere recuperati e rifunzionalizzati mediante interventi di restauro, risanamento e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei caratteri tipologici e strutturali dell'esistente, per essere adibiti ad attività culturali, turistico ricettive e pubbliche di interesse generale;
- 4 Le aree circostanti, ancorché oggetto di recupero ambientale successivo all'attività estrattiva, in connessione con le destinazioni previste al comma 3 possono essere trasformate mediante la realizzazione di percorsi pedonali, di piccole aree panoramiche attrezzate per la sosta.
- 5 Coerentemente con la finalità di utilizzo pubblico per attività inerenti al tempo libero, alla cultura, allo spettacolo ed allo sport, sono ammesse le attività e gli usi utili alla realizzazione delle predette finalità.

## **ART. 31 - BENI CULTURALI – AMBIENTALI**

- 1 Sono individuati dal P.R.G. come beni culturali-ambientali :
  - 1) i complessi edilizi, gli edifici singoli e loro parti già attualmente vincolati in base alla legge 1/06/1939, n. 1089 e cioè :
    - la Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista e campanile
    - la Chiesa parrocchiale di S. Martino e campanile
    - la Certosa di Montebracco
    - i resti del castello vecchio e del castello medioevale
    - la casa Demaria in Piazzetta Madonna n. 3/4 (affresco XVI sec.)
    - la casa Variglia in Via Confraternita (affreschi XVI sec.)
  - 2) gli edifici di interesse storico artistico o documentario:
    - compresi nel Centro Urbano ed elencati alle lettere b) c) dell'art. 15;
    - Il Cottolengo
    - Villa Manfredi in Via Assarti
    - Villa Ferrero in Via Monte Media
    - Villa Thorosano in Via Carlo Alberto
  - 3) le aree di valore ambientale espressamente indicate nella cartografia e gli edifici che su di esse insistono (villa Fiorita, Signoretti, Marchisio, Chiappero, Cappella di S. Lucia,

### **Segheria Colombatto)**

4) i seguenti edifici religiosi :

- chiesa S. Grato in località Gorrette
- cappella di S. Giuliano in Via Giolitti
- cappella di S. Giacomo in Castello
- cappella della Madonna della Rocca
- cappella della Madonna delle Combe
- cappella di S. Pietro Martire in strada vicinale delle Combe
- cappella B. Vergine della Visitazione in Piazza Stazione
- cappella della Consolata di S. Valeriano in Via Cavallotta
- cappella di S. Bartolomeo Apostolo in strada vicinale di Momeano
- cappella di S. Antonio Abate in strada comunale di Gabiola
- cappella di S. Antonio Abate in Via S. Antonio di Torriana
- cappella del Cimitero
- cappella di San Quirico in località Torriana
- cappella di Madonna della Neve in località Torriana
- chiesa di San Pietro in Vincoli in Via Assarti
- cappella della Confraternita di Assarti in via Ronchi
- cappella delle Galleane in Via Galleane
- cappella di San Chiaffredo in Via gabiola
- cappella di Santa Maria Vergine in località Ripoiria
- cappella di San Defendente in Via Ripoiria
- cappella della Colletrala in Via Carlo Alberto
- cappella di San Grato in Via Carlo Alberto
- il mausoleo De Sonnaz in Via Potere Devesio

5) quant'altro risulti vincolabile ai sensi dell'art. 4 della legge 1089/39.

- 2 I beni culturali ambientali possono essere interessati solo da interventi di categ. I e IV.
- 3 Le aree di valore ambientale e tutte le aree libere pertinenti i beni culturali ambientali, anche non espressamente indicate in cartografia, sono inedificabili. Le alberature esistenti che abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area, devono essere conservate e sostituite, qualora se ne presenti la necessità, con essenze analoghe.
- 4 Il suolo occupato dai resti del castello vecchio dev'essere mantenuto in stato decoroso a cura e spese della proprietà. In particolare, deve essere rimossa la vegetazione spontanea e sovrabbondante causa di degrado del sito.

## **ART. 32 - PROTEZIONE IDROGRAFICA**

- 1 Indipendentemente dalla individuazione sulla cartografia di P.R.G. e fatte salve le disposizioni della legge 8/08/1985, n. 431, tutti i corsi d'acqua con caratteristiche di fiume, torrente, canale naturale o artificiale, impongono una fascia di rispetto di profondità non inferiore a m. 15,00 misurati dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita.

- 2 In detta fascia é vietata ogni nuova edificazione; sono ammessi percorsi pedonali o ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove occorrono, parcheggi pubblici, comprese le opere di protezione ed assestamento idraulico delle sponde. Sono infine ammessi, sempre in detta fascia, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti ed interventi di manutenzione ordinaria (Categ. I), straordinaria (Categ. II), restauro conservativo (Categ. IV) e ristrutturazione edilizia di tipo "A" (Categ. VI) sui fabbricati eventualmente esistenti.
- 3 Limitatamente alle aree agricole comprese nell'ambito territoriale di cui al precedente art. 22, dove é consentita la lavorazione della pietra, a motivo della particolare accidentalità orografica dei luoghi, la profondità di m. 15,00 può ridursi alla metà esclusivamente per il deposito delle pietre.
- 4 Confermato quanto sopra, nelle aree urbanizzate ed urbanizzande la fascia di rispetto relativa ai canali irrigatori é stabilita in m. 5.
- 5 Nelle parti di territorio individuate sulle **carte dei dissesti** sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
  - **EeA – EeL - EmL** Dissesto areale e lineare di intensità/pericolosità molto elevata
    - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
    - gli interventi di manutenzione ordinaria, come definiti alla lettera a) dell'art.31 della L.n.457/78;
    - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
    - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
    - i cambi colturali, purché non interessanti una ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda;
    - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
    - le opere di difesa e di sistemazione idraulica;
    - la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione, interventi comunque subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM. 11/03/1988, volta a dimostrarne la compatibilità con le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente.
  - **EbA – EbL** Dissesto areale e lineare di intensità/pericolosità elevata:
    - gli interventi ammessi per le aree **EeA**;
    - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti alle lettere b) e c) dell'art.31 della L.457/78, senza aumenti di superficie e volume;
    - gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
    - la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente, in base ad una verifica tecnica condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM. 11/03/1988.
  - **EmA – EmL** Dissesto areale di intensità/pericolosità medio-moderata:
    - sono consentiti gli interventi manutentivi e conservativi sugli edifici esistenti, nonché nuove

costruzioni se previsto dal PRGC, previa verifica tecnica condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM. 11/03/1988.

## **ART. 32 bis - PROTEZIONE IDROGEOLOGICA**

- 1 Nelle porzioni di territorio comunale soggette a vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 R.D. 30/12/1923, n. 3267 non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico.
- 2 Perciò, ai sensi della L.R. n.45/89 per gli interventi in subdelega comunale (e cioè comportanti scavi e riporti di volumetria inferiore a 2500 mc o modifiche dell'uso del suolo su una superficie inferiore a 5000 mq), la documentazione progettuale dev'essere integrata da uno "studio geologico" che evidenzi la situazione geologica locale con definizione dei processi geomorfologici in atto e nella loro evoluzione, in funzione dell'intervento previsto con indicazione dei caratteri idrogeologici locali e delle condizioni di rischio idrogeologico.
- 3 Lo "studio geologico" é richiesto anche per le opere che interessano aree agricole di protezione naturale.
- 5 Sempre sensi delle L.R. 45/89 per gli interventi non rientranti nella subdelega comunale il rilascio del **Permesso di costruire** o da parte del **Responsabile del procedimento** é subordinato alla presentazione del predetto provvedimento autorizzativo provinciale o regionale
- 6 Nella parte del territorio comunale non soggetta a vincolo idrogeologico, agli atti progettuali concernenti interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto assoggettati a S.U.E., dovrà essere allegata una "Relazione geologica" con relativo calcolo che illustri il risultato di prove geotecniche di superficie e di profondità eseguite in sito, previste in numero e profondità tali da permettere una caratterizzazione geotecnica del sottosuolo e da giustificare le soluzioni progettuali adottate.
- 7 La fascia di protezione idrografica di cui all'art. 32 é elevata a m. 25 per le aree residenziali di completamento e di nuovo impianto ubicate in prossimità di corsi d'acqua Ghiandone, Chiappera, Infernotto e Battibò.
- 8 Prima di qualsiasi intervento nelle aree residenziali di nuovo impianto C4 e C5 si dovrà provvedere ad adeguate opere di difesa spondale, localizzate lungo la scarpata sinistra del Rio Infernotto, nel tratto corrispondente alle aree stesse.
- 9 Per le aree che risultano soggette a dissesto, potenzialmente dissestabili e potenzialmente esondabili (cfr. All. A e All. F) si richiamano le disposizioni del precedente art. 24.
- 10 Nelle parti di territorio individuate sulle **carte dei dissesti**, con specifica simbologia, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
  - **Fa** Frane attive:
    - interventi di demolizione senza ricostruzione, sono vietate nuove costruzioni;
    - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti all'art.31 della L.n.457/78, su fabbricati esistenti e delle opere pubbliche e 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 e di sistemazione dei movimenti franosi;
    - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.
  - **FQ** Fenomeni franosi quiescenti ed aree potenzialmente instabili per fluidificazione dei terreni di copertura:
    - gli interventi ammessi per le aree **Fa**;

- gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente, in base ad una verifica tecnica condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM. 11/03/1988.
- **FS** Fenomeni franosi stabilizzati:
- gli interventi ammessi per le aree **Fq**, nonché nuove edificazioni se ammesse dal PRGC, e previo studio che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di dissesto.
- **Ca** Conoidi attive non protette:
- interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art.31 della L.n.457/78, sul patrimonio edilizio esistente e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici 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;
  - le opere di difesa e di sistemazione idraulica;
- **Cam2** Conoidi attive parzialmente o completamente protette di pericolosità medio-moderata:
- gli interventi ammessi per le aree **Ca**;
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, come definiti alle lettere b) e c) dell'art.31 della L.457/78, senza aumenti di superficie e volume;
  - gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente, in base ad una verifica tecnica condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM. 11/03/1988.
- **CS** Conoidi stabilizzate:
- sono consentiti tutti gli interventi previsti dal PRGC, purché i progetti siano corredati da una verifica tecnica condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM. 11/03/1988.

## **ART. 32 ter LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI PER CLASSI DI RISCHIO**

Per gli interventi edificatori e/o di trasformazione del suolo, ammessi nelle aree omogenee classificate ai sensi delle indicazioni della Circolare PGR 7/LAP/96 come individuate nella carta di sintesi, valgono le seguenti prescrizioni, per quanto compatibili le prescrizioni relative alle specifiche aree normative già disciplinate dal Piano Regolatore:

**CLASSE I** - Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G. senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica; si richiama comunque il rispetto del DM. 11/03/1988, n.47.

**CLASSE II** - Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal

P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio specifica e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del DM. 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

**CLASSE II<sub>1</sub>** - gli interventi edificatori sono subordinati ad uno studio geomorfologico di dettaglio;

**CLASSE II<sub>2</sub>** - gli interventi edificatori sono subordinati alla verifica della soggiacenza della falda e condizionati a soluzioni tecniche tese alla mitigazione degli eventuali effetti negativi;

**CLASSE II<sub>3</sub>** - gli interventi edificatori sono subordinati, alla verifica puntuale delle condizioni di rischio derivanti dal reticolo idrografico minore e dalla presenza di

attraversamenti di portata insufficiente, nonché all'adozione di soluzioni tecniche adeguate alla mitigazione degli effetti negativi.

Ogni atto di assenso alla realizzazione di opere edilizie che ricadono in territori di Classe II<sub>1</sub> - II<sub>2</sub> e II<sub>3</sub> è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione liberatoria che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal rischio segnalato.

**Fascia C** - sono consentiti tutti gli interventi previsti dal PRGC per la zona agricola subordinatamente, alla verifica puntuale delle condizioni di rischio derivanti dal reticolo idrografico minore e dalla presenza di attraversamenti di portata insufficiente, nonché all'adozione di soluzioni tecniche adeguate alla mitigazione degli effetti negativi; ogni atto di assenso alla realizzazione di opere edilizie che interferiscano con la quota compatibile con la piena di riferimento è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione liberatoria che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal rischio segnalato.

**CLASSE II<sub>4</sub>** - Gli interventi edificatori sono subordinati ad un attento esame delle condizioni di rischio derivate dal reticolo idrografico minore, da attraversamenti sottodimensionati e dalla presenza di bacini artificiali; è comunque vietata la realizzazione di piani interrati. Le aree rientranti in questa sottoclasse vanno sottoposte a Piano di Protezione Civile.

Ogni atto di assenso alla realizzazione di opere edilizie che ricadono in territori di classe II<sub>1</sub> - II<sub>2</sub> - II<sub>3</sub> e II<sub>4</sub> è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione liberatoria che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal rischio segnalato.

**CLASSE III<sub>a1</sub>** - Aree nelle quali non è possibile alcun tipo di edificazione a causa delle condizioni di alluvionabilità da acque di esondazione ad elevata energia. In particolare:

- **Fascia A** Sono vietate:
  - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni successive;
  - b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
  - c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia

continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono consentiti:

- a) i cambi colturali;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelevamenti manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc. annui;
- e) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- f) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

➤ **Fascia B** Sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;

Sono consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) opere di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti anche aumento di superficie o di volume, interessanti edifici destinati ad attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione dei

fondi, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

- c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- d) gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle NTA del PAI..

**CLASSE III<sub>a2</sub>** - Aree nelle quali non è possibile alcun tipo di edificazione a causa delle condizioni di dissesto e per la elevata acclività, sono ammesse le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi nonché le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

**CLASSE III<sub>b2</sub>** - Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

**CLASSE III<sub>b3</sub>** - aree in cui, sono consentiti interventi sull'edificato anche se comportano modesti incrementi del carico antropico, fino ad un massimo di mc. 400,00 in ampliamento, nell'ambito delle strutture esistenti.

**CLASSE III<sub>ind</sub>** - Nelle aree ricadenti in classe III non differenziata sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b1) manutenzione ordinaria;
  - b2 ) manutenzione straordinaria;
  - b3) restauro e risanamento conservativo;
  - b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
  - b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 n. 47 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP/96; tali studi dovranno contenere,

nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

## **Art.32 quater - "AREE CON PRESENZA DI SITI CONTAMINATI".**

Le aree indicate nella tabella sotto riportata, sulle quali insistono siti contaminati da materiale inquinante, sono gravate dall'onere reale di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale, ai sensi del 10° comma dell' art.17 del D.Lgs. n.22/97 e dell'art.17 del DM.471/99.

Le spese sostenute per la messa in sicurezza, per la bonifica ed il ripristino ambientale, come previsto dal comma 11 dell'art.17 del D.Lgs n.22/97, sono assistite da privilegio speciale immobiliare, ai sensi e per gli effetti dell'art.2748, 2° comma del Codice Civile, nonché da privilegio generale immobiliare.

Detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquisiti da terzi sull'immobile.

Su tali siti non è possibile alcuna modifica dello stato dei luoghi che non sia preordinato alla messa in sicurezza, fino alla definizione ed esecuzione degli interventi di bonifica.

### **TABELLA DEI SITI CONTAMINATI**

SITO N°	DENOMINAZIONE	FOGLIO/MAPP
1	Sorgente Richiaretta Paolina	22 / 71
2	Sito nel comune di Revello	
3	Crocera	25/ 22
4	Dalmass – Ghiandole	32/ 22, 32, 33, 36 e 71
5	Soleabò – Richiaretto P.	23/ 5, 44 e 45
6	Galleane (mais)	19/ 105, 107, 174, 175 e 176
7	Prabosco – Occhetta	31/ 19
8	Prabosco – Ghiandole	32/ 8
9	Galleane (riso)	19/ 9, 21, 102, 104, 178
10	Crocera Bis/Ter	25 / 79, 81
11	Grengia - Riosecco	41/ 116, 218
12	Cascina Balon	39/ 50

## **ART. 33 - FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI PROTETTI**

- 1 Si definiscono impianti protetti le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, le pubbliche discariche.
- 2 Fatte salve le indicazioni di cui alla tavola All. d ed il rispetto di m. 200 per le opere di presa degli acquedotti, lungo il perimetro del territorio destinato all'impianto di depurazione e a pubbliche discariche, é imposta una fascia di rispetto rispettivamente non inferiore a m. 50 per le pubbliche discariche e non inferiore a mt. 100 per l'impianto di depurazione, di assoluta inedificabilità con obbligo di piantumazione di essenze a fogliame non caduco.
- 3 Nell'ambito urbanistico destinato all'impianto di depurazione di via Chiappere è consentita la realizzazione di depositi di attrezzature e macchine a cielo aperto, adeguatamente protetti da fasce di piantumazione, nel rispetto delle normative specifiche di settore e comunque senza opere edili.

## **ART. 34 - STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

- 1 Gli impianti e le strutture tecniche necessarie per la produzione, il trasporto, la distribuzione e la somministrazione dei servizi di interesse generale (energia elettrica, gas, metano, acqua potabile, telefono, ecc.) possono essere installati in qualsiasi area di P.R.G. compatibilmente con la zonizzazione elettromagnetica e salva restando la facoltà del Comune di imporre speciali cautele.
- 2 L'installazione degli impianti e delle strutture di cui al precedente comma deve essere effettuata con modalità e caratteri idonei ad evitare danni all'ambiente.

# **NORMEDI ATTUAZIONE**

## **Parte Terza Norme transitorie e finali**

## **ART. 35 - ATTIVITA' DI LAVORAZIONE DELLA PIETRA ESISTENTI NELLE AREE RESIDENZIALI ED AGRICOLE**

- 1 Le attività di lavorazione della pietra che, alla data di adozione delle presenti Norme risultino insediate nelle aree destinate dal P.R.G. alla residenza (Centro Urbano ed aree di completamento) devono trasferire la lavorazione entro 5 (cinque) anni dalla data di approvazione del P.R.G. da parte della Regione;
- 2 Le stesse attività che risultano insediate nelle aree agricole (propriamente dette e montane) non comprese fra quelle indicate al precedente art. 22, non possono procedere ad ulteriori ampliamenti e devono, entro il predetto termine di 5 anni, adeguare i propri locali alle norme di cui al citato articolo 22.

## **ART. 36 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE**

1. Nella realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G. e graficamente riportate nelle tavole dello stesso, sono consentite modeste modificazioni di tracciato rese necessarie dalla concreta verifica dei luoghi a livello progettuale esecutivo. Tali modifiche non costituiscono variante al P.R.G..

## **ART. 37 - FASCE DI RISPETTO STRADALE**

- 1 Nell'intero territorio comunale, al di fuori delle aree di insediamento il P.R.G. individua:
  - a) le strade di particolare rilevanza regionale, provinciale;
  - b) le strade di interesse locale a sezione variabile;
  - c) le strade vicinali a sezione variabile;
  - d) i sedimi stradali non classificati quali ad esempio le strade private interpoderali;
- 2 Per le strade di tipo a) è riportato in cartografia l'arretramento minimo di ml. 30,00.
- 3 Per le strade di tipo b) è riportato in cartografia l'arretramento minimo di m. 20,00.
- 4 Per le strade di tipo c) l'arretramento minimo è di m. 10,00 dal ciglio nelle aree agricole montane e di pianura.
- 5 Per i sedimi stradali di tipo d) si conferma l'allineamento di fabbricati esistenti o, in assenza, l'arretramento di m. 5,00 dal ciglio.
- 6 Nelle aree di insediamento, per le strade di cui sopra valgono le disposizioni delle presenti Norme per le singole aree nonché quelle di cui al punto 31 del precedente art.5. In ogni altro caso ai fini delle distanze trovano applicazione le disposizioni della legge statale in tema di strade, aree pubbliche e di circolazione sulle stesse.
- 7 Si richiamano integralmente i contenuti della D.G. n. 127 del 21.06.2011 della Provincia di Cuneo con particolare riguardo all'apertura di nuovi accessi sulla viabilità di competenza.

## **ART. 38 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA**

- 1 Ogni disposizione e norme della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare del

Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il P.R.G. espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalla cartografia e dalle Norme di P.R.G..

## **ART. 39 - POTERI DI DEROGA**

- 1 Ai sensi dell'art. 16 della Legge 6/08/1967 n° 76 5, il Consiglio Comunale può deliberare specifiche deroghe, per casi singolarmente esaminati, alle norme del presente P.R.G.C. ed alle altre norme comunali in materia urbanistica ed edilizia, limitatamente ad edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico.
- 2 È data applicazione all'art. 3 della Legge 21/12/55 n° 1357, modificata dall'art. 1 lett. b) del D.P.R. 15/01/72 n°8.
- 3 L'atto di assenso conseguente alla procedura di cui ai precedenti commi, é rilasciato dal Sindaco.
- 4 Il Responsabile del procedimento può autorizzare, anche in deroga alle norme del presente P.R.G.C. ed alle norme comunali in materia urbanistica ed edilizia, opere strettamente finalizzate ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della Legge 30 marzo 1971, n° 118 ed all'art. 1, primo comma, del D.P.R. 27 aprile 1978 n°384, ed all'art. 3 della Legge 9 gennaio 1989 n°13 e s.m.i..

## **ART. 40 - DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA RELATIVA AI PROGETTI EDILIZI**

- 1 Gli elaborati progettuali per la richiesta di Permesso di costruire nel caso di intervento diretto devono essere obbligatoriamente integrati con :
  - 1) uno stralcio della planimetria di P.R.G. che comprenda l'area interessata dal progetto e le aree circostanti (raggio minimo m. 50)
  - 2) perimetrazione dell'area su mappa catastale aggiornata.
- 2 Per il centro Storico, oltre a quanto previsto ai punti precedenti é richiesta la compilazione della "Scheda di isolato" fornita dal Comune ed un'adeguata documentazione fotografica dello stato di fatto.
- 3 Tanto la scheda che la documentazione fotografica sono richieste anche in presenza di P.d.R. e di S.U.E. di ristrutturazione urbanistica.

## **ART. 41 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

- 1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente - a norma dell'ultimo comma dell'art. 43 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 - possono prevedere e caratteristiche tecniche degli edifici e delle singole unità immobiliari esistenti non completamente rispondenti ai parametri fissati per le nuove costruzioni.
- 2 Pertanto, nel caso di interventi di recupero degli edifici esistenti, che non comportino l'integrale demolizione e ricostruzione tanto in presenza quanto in assenza di mutamento della destinazione d'uso, il Responsabile del procedimento, esperite le formalità di legge, rilascia i relativi Permessi di costruire qualora:
  - le opere progettate comportino comunque migliorie igieniche e risanamento degli ambienti;
  - l'altezza minima dei solai sia almeno m. 2,40, nel caso di solai curvi tale altezza é misurata

- al centro della volta;
- per i locali lavorativi (esclusi i locali commerciali) siano rispettate le norme legislative sull'igiene del lavoro.

## **ART. 42 - TABELLE**

1 Le tabelle allegate alle presenti Norme costituiscono parte integrante e sostanziale delle norme stesse, esse sono posizionate in calce agli specifici articoli di riferimento.

## **ART. 43 - RICHIAMO AL RAPPORTO AMBIENTALE**

- 1 Nelle aree edificabili inserite con la Variante Strutturale, ed in particolare quando si è in presenza di un accostamento critico tra aree residenziali e produttive, si devono mettere in atto le opportune misure di mitigazione previste dal Rapporto Ambientale, anche se non espressamente riportate nelle tabelle di zona, come anche per gli interventi non soggetti a strumento urbanistico esecutivo.
- 2 Nel progetto per la realizzazione del nuovo tratto estradale di Via Molini, inserito con la Variante Parziale n. XLIV, vengano previste specifiche tecniche per mitigare il rumore del traffico veicolare, previa valutazione dell'impatto acustico generato dalla consistenza dello stesso.

## **ART. 44 - INDIVIDUAZIONE DEL TRACCIATO DELLA CICLOVIA "LA VIA DELLA PIETRA"**

- 1 Nella cartografia di P.R.G.C. viene individuato il tracciato della ciclovia "La Via della Pietra" evidenziandolo con:
  - la sola indicazione dell'asse del tracciato, quando si posiziona su Aree per Attrezzature Pubbliche o su Aree Strade del P.R.G.C.;
  - l'indicazione dell'asse del tracciato, del sedime della ciclabile, e della relativa fascia di rispetto, quando si posiziona in aree in proprietà privata, catastalmente identificate da un numero particellare, a prescindere dalla destinazione d'uso data dal P.R.G.C.;
  - l'indicazione dell'asse del tracciato e del sedime della ciclabile, quando si posiziona su aree demaniali.
- 2 L'individuazione costituisce a tutti gli effetti previsione della realizzazione di un'opera pubblica, comportando di conseguenza, ai sensi dell'Art. 9 D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., l'assoggettamento al vincolo preordinato all'esproprio.