

# BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

BALLARIO DOTT. ARCH. FRANCESCO – BALLARIO DOTT. ARCH. IVANO GIANFRANCO – ELIA DOTT. ARCH. PATRIZIA  
ARCHITETTURA – URBANISTICA - RESTAURO ARCHITETTONICO - PROGETTAZIONE STRUTTURALE - ARCHITETTURA D'INTERNI

Via Termine n° 16, Villafalletto (CN) – tel.0171938156 fax.0171938315 - e-mail: [ballarioarchitetti@libero.it](mailto:ballarioarchitetti@libero.it) – <http://www.ballarioarchitetti.eu>

**REGIONE PIEMONTE      PROVINCIA DI CUNEO**

## **COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE N. 4**

(Variante Parziale ai sensi art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i)

### **NORME DI ATTUAZIONE**

VOL.:

**6.a**

Committenza:  
COMUNE DI  
TORRE SAN GIORGIO

Agg. cartografico:

Rif.:

2012

Villafalletto:

30 Luglio 2021

Adottato/approvato con Del. .... n ..... del .....

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Pianificatore:

*Ballario arch. Ivano Gianfranco*



Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

## **COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO**

### **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

# **NORME di ATTUAZIONE**



## INDICE

### TITOLO I

#### GESTIONE DEL P.R.G.

Art. 1 – Elementi costitutivi del P.R.G .....	pag.	4
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione .....	"	6
Art. 3 - Entrata in vigore del P.R.G		
Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano .....	"	6
Art. 4 - Definizioni .....	"	7
Art. 5 – Attuazione del Piano .....	“	10
Art. 6 - Standards Urbanistici .....	“	18

### TITOLO II

#### CONDIZIONI E VINCOLI

Art. 7 – Compatibilità costruttiva .....	pag.	20
A. Asservimento all'edificazione .....	“	20
B. Aree a verde privato .....	“	20
C. Aree a parcheggio privato .....	“	20
D. Sistemazione terreno .....	“	21
E. Distanze dai confini .....	“	21
F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze .....	“	22
G. Volumi tecnici .....	“	22
H. Sottotetti .....	“	23
I. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze .....	“	23
L. Verande .....	“	24
M. Altezze ridotte interne .....	“	25
N. Allineamenti stradali .....	“	25
O. Eliminazione delle barriere architettoniche .....	“	25
P, Muri di contenimento - Recinzioni .....	“	25
Q. Impianti tecnologici di interesse pubblico .....	“	25
R. Antenne paraboliche .....	“	26
S. Requisiti di risparmio energetico .....	“	26
Art. 8 - Compatibilità geologico tecnica .....	“	27
Art. 9 – Compatibilità con l’assetto ecologico .....	“	29
Art. 10 – Compatibilità con Analisi Ambientale .....	“	31
Art. 11 – Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica .....	“	36
Art. 12 – Compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale ...	“	36
Art. 13 – Vincoli .....	“	39

**TITOLO III**

**SISTEMA INSEDIATIVO**

Art: 14 - Classificazione e individuazione delle aree .....	pag.	42
Art. 15 Norme per le aree residenziali:		
<b>RS</b> di Carattere Ambientale e Storico.....	"	43
Art. 16 - Norme per le aree residenziali:		
<b>RE</b> Esistenti .....	"	53
Art. 17 - Norme per le aree residenziali:		
<b>RC</b> di Completamento .....	"	56
Art. 18 - Norme per le aree residenziali:		
<b>RN</b> di Nuovo Impianto .....	"	58
Art. 19 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		
<b>S</b> a livello comunale .....	"	60
Art. 20 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:		
<b>PE</b> esistenti .....	"	63
Art. 21 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:		
<b>PC</b> di riordino e di completamento.....	"	66
Art. 22 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:		
<b>PN</b> di nuovo impianto .....	"	70
Art. 23 - Norme per le aree produttive agricole:		
<b>H:</b> .....	"	74
Art. 24 - Norme per le aree per attività funzionali		
<b>FT</b> di attrezzature tecnologiche .....	"	80

**SISTEMA AMBIENTALE**

Art. 25 - Norme per le aree funzionali ambientali:		
<b>FA:</b> .....	"	83
<b>FA.U:</b> per ambiti urbani e pedonali		
<b>FA.G:</b> giardini e verde privato		
<b>FA.N:</b> per pregio paesistico o per ambiti naturalistici		
Art. 26 - Norme per le aree funzionali di rispetto:		
<b>FR:</b> .....	"	86
<b>FR.T:</b> per sponde torrenti, rii e sorgenti		
<b>FR.V:</b> per viabilità		
<b>FR.C:</b> per ambiti cimiteriali e usi civici		
<b>FR.E:</b> per elettrodotti, gasdotti e depuratori		
Art. 27 - Norme per le aree funzionali alla viabilità:		
<b>FV</b> e alle relative pertinenze .....	"	90

Art. 28 - Norme per le aree funzionali alla ferrovia:  
    **FF** e alle relative pertinenze..... " 94

## TITOLO I

### GESTIONE E ATTUAZIONE DEL P.R.G.

#### Art. 1 – Elementi costitutivi del P.R.G..

1. Sono elementi costitutivi del Piano, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77:

##### **1.1. - Elaborati di Piano.**

- ✓ Tav.n. 1 - Relazione e Compatibilità Ambientale art.20 L.R.40/98
- ✓ Tav.n. 1.2 - Relazione integrativa. Determinazioni di Controdeduzioni Alle Osservazioni Regionali
- ✓ Tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000  
planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini
- ✓ Tav.n. 3 1- Assetto generale – Carta di Sintesi Concentrico scala 1: 5.000  
Tav.n. 3 2- Assetto generale – Carta di Sintesi Produttivo scala 1: 5.000  
Tav.n. 3 3- Assetto generale – Carta di Sintesi Produttivo scala 1: 5.000  
intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree
- ✓ Tav.n. 4 1- Concentrico scala 1: 2.000  
Tav.n. 4 2- Produttivo scala 1: 2.000  
Tav.n. 4 3- Produttivo scala 1: 2.000  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ Tav.n. 5 - Centro Storico: scala 1: 1.000
- ✓ Tav.n. 6. Norme di Attuazione  
illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa.
- ✓ Tav.n. 6.1 - Schede Normative delle Aree
- ✓ Tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.
- ✓ Tav.n. 8.1 - V.A.S. Rapporto Ambientale
- ✓ Tav.n. 8.2 - V.A.S. Documento Tecnico Preliminare
- ✓ Tav.n. 8.3 - V.A.S. Sintesi non Tecnica
- ✓ Tav.n. 8.4 - V.A.S. Fascicolo Piano Monitoraggio



- ✓ Tav.n. 8.5 Relazione di Sintesi V.A.S. - Dichiarazione

### **1.2. - Elaborati Complementari**

- Tav.n. 9.1- Osservazioni – Controdeduzioni
- Tav.n. 9.2- Osservazioni – Individuazione scala 1: 2.000
- Tav.n. 10- Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.
- Tav.n. 11 - Verifica Vincoli su aree a destinazione pubblica. previste dal P.R.G. e preordinate all'esproprio.
- Tav.n. 12 Uso del suolo scala 1: 5.000
- Tav.n. 13 - Infrastrutture a rete scala 1: 5.000

Gli Allegati Tecnici, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale, trattandosi di Revisione di P.R.G., sono quelli del precedente Piano.

### **1.3. – Elaborati Geologici**

- Tav. n. 14.1 - Dichiarazione di conformità del Quadro del Dissesto
- Tav. n. 14.2 - Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica ed opere pubbliche di particolare rilevanza.

Gli elaborati geologici territoriali, relativi alla presente Revisione di PRG, risultano conformi a quelli già allegati alla D.G.R. n. 13-9283 del 28.07.2008, di approvazione della Variante Strutturale di Adeguamento PAI del PRG adottata con D.C.C. n. 22 del 28.09.2007. E precisamente:

- RELAZIONE E NORMATIVA GEOLOGICA
- Tav. 1: CARTA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE 1:10.000
- Tav. 2: CARTA MORFOLOGICA DEL TERRITORIO 1:20.000
- Tav. 3: CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI1: 1:10.000
- Tav. 4: CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI 1:10.000
- Tav. 5: CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA 1:10.000

Questi configurano, pertanto, coerenza e continuità del processo di pianificazione urbanistica, rispetto al quadro dei dissesti.

## **Art. 2 – Efficacia e campo di applicazione.**

- 1.** Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.
- 2.** Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione dei Piani Territoriali.
- 3.** Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
- 4.** Il rispetto dalle presenti Norme costituisce condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.. In caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le specifiche indicazioni espressamente consentite dagli articoli seguenti.  
Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.
- 5.** .In riferimento all'art. 1 gli Elaborati di Piano, di cui al punto 1.1, sono prescrittivi; gli Elaborati Complementari, di cui al punto 1.2, sono descrittivi; gli Elaborati Geologici, di cui al punto 1.3, sono prescrittivi.

## **Art. 3 – Entrata in vigore del P.R.G. Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano.**

- 1.** Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.
- 2.** A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.
- 3.** L'entrata in vigore delle previsioni contenute nel P.R.G. comporta la decadenza dei permessi di costruire rilasciati in contrasto per i quali non sia stato dato inizio ai lavori e per quanto non sia stato eseguito entro tre anni da tale inizio.
- 4.** Gli interventi per i quali, alla data di adozione del Piano, è stato rilasciato il titolo autorizzativo o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, qualora non siano oggetto della presente variante, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.

5. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 9° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.
6. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.
7. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 27 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R.. 5.8.1998 n. 12 PET.
8. Per il rilascio di permessi di costruire in deroga alle Norme di Attuazione degli Strumenti Urbanistici Generali ed alle prescrizioni dei Regolamenti Edilizi, limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

## **Art. 4 – Definizioni.**

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento alle seguenti definizioni.

### **1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici**

Definizioni dal **Regolamento Edilizio** Comunale vigente.

- 1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) - (Art.13 Regolamento Edilizio)**
- 1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)**
- 1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)**
- 1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)**
- 1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)**
- 1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)**
- 1.7. - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)**
- 1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)**
- 1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)**
- 1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)**
- 1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)**
- 1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)**

**1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)**

**1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)**

**1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)**

## **2. Componenti territoriali.**

**2.1. - AREA:** quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

**2.2. - AMBITO:** insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:

- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. U.

**2.3. - LOTTO:** superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

## **3. Componenti fabbricative.**

**3.1. - VOLUME FABBRICATIVO:** per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati per almeno il 60% del perimetro, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti da strutture fisse e tipologicamente consolidate e che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, regolare struttura di tetto e manto di copertura.

Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di agibilità, le tettoie, le baracche, gli spazi improvvisati chiusi da lamiera, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al Regolamento Edilizio.

**3.2. - EDIFICIO RURALE:** si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

**3.3. - ANNESSI RURALI** si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono

considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

**3.4. - FABBRICATI ACCESSORI:** si intendono le unità d'uso, non abitabili al servizio di fabbricati residenziali, destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza e dotati di accesso indipendente dall'edificio principale. Si distinguono in: autorimesse, laboratori di casa, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, tettoie, terrazzi e serre.

**3.5. - BASSO FABBRICATO:** si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,40 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m. 3,00, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa.

**3.6. - PERTINENZA:** si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

**3.7 - SUPERFICIE DI VENDITA Sv:** si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo.

**3.8 – VOLUME PIANO TERRA:** Per motivi di presenza di falde acquifere, a minima profondità rispetto al piano campagna, qualora consentito dal vigente Regolamento Edilizio, si esclude dal computo delle cubature, di ogni edificio a carattere residenziale, il volume del piano terra avente le seguenti caratteristiche:

- ✓ superficie coperta lorda in nessun caso eccedente la superficie coperta corrispondente al primo piano agibile;
- ✓ altezza netta massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a m. 2,40;
- ✓ destinazione d'uso dei locali espressamente vincolata ad autorimessa privata, cantina, deposito attrezzi, centrale termica od altri locali a destinazione tecnica a servizio della residenza;
- ✓ non esistenza di altri piani interrati e/o seminterrati sottostanti;
- ✓ superficie aeroilluminante inferiore a 1/20 della superficie utile netta.

#### **4.1 – Parametri**

<b>It</b>	- indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	--
<b>If</b>	- indice di densità edilizia fondiaria: .....	mc./mq.	--
<b>V</b>	- volume della costruzione: .....	mc.	--
<b>Sul</b>	- superficie utile lorda: .....	...mq.	--
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura: .....	%	--
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione:.....	m.	--

<b>Np</b> - numero piani: .....	n.	--
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: .....	m.	--
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: .....	m.	--
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a: .....	m.	--

## **Art. 5 – Attuazione del Piano.**

### **1. - STRUTTURA NORMATIVA**

Il P.R.G. controlla normativamente le modifiche di aree o di costruzioni nel territorio comunale, per il raggiungimento delle finalità e degli obiettivi programmatici.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle aree del Sistema Insediativo, nonché nelle aree del Sistema Ambientale, è subordinata al rispetto di:

#### **1.1. Gestioni di cui al ..... TITOLO I**

- ✓ Definizioni
- ✓ Attuazione
- ✓ Standard

#### **1.2. Condizioni e Vincoli di cui al ..... TITOLO II**

- ✓ Compatibilità costruttiva
- ✓ Compatibilità geologico tecnica
- ✓ Compatibilità dell'assetto ecologico
- ✓ Compatibilità con Analisi Ambientale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
- ✓ Vincoli - Tutela culturale e funzionale

#### **1.3. Prescrizioni di cui al ..... TITOLO III**

- ✓ Destinazione d'uso
- ✓ Tipologia e modalità di intervento
- ✓ Consistenza quantitativa
- ✓ Assetto qualitativo

### **2. – MODALITA' DI INTERVENTO**

#### **2.1. – D.P.R. 380/01 Titolo II, e successive modificazioni e integrazioni.**

**2.1.1** - Quando le aree sono soggette a convenzionamento, comprendente anche altre aree interne per servizi, è obbligatoria la dismissione delle aree a servizio, indicate quantitativamente in cartografia. La dismissione può essere effettuata in

attuazione del primo intervento edilizio, o interamente o proporzionalmente, secondo un programma di tempi e modi, al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario

**2.2.** - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.):

definizioni e modalità di attuazione L.R.

56/77 articoli

1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.)	38, 39, 40
1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.)	41
1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.)	41bis, 43
1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	42
1.3.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	43, 44, 45
1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.)	47

**2.2.1.** - Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo particolari prescrizioni della scheda di indirizzo dell'intervento riportata nelle norme specifiche d'area.

**2.2.2.** - Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standards, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., potrà essere prevista una diversa localizzazione di viabilità, a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da comprometterne l'uso o la realizzazione del collegamento, e di aree standard, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni che snaturino la loro funzione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.  
Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 21 comma 1, punti 2 e 3 della L.R. 56/77, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.  
In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.  
Si devono inoltre individuare le aree per parcheggi e verde privato.

**2.2.3.** - Potrà essere prevista l'attuazione di P.E.C. anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.

Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e

manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accoglimento da parte del Sindaco di tale schema, volto alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la procedura dello S.U.E..

- 2.2.4.** - Le prescrizioni contenute negli S.U.E. approvati prevalgono, in caso di maggiore specificazione e dettaglio e se non in contrasto con il P.R.G., sulle previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale. Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.
- 2.2.5.** - I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti
- 2.2.6.** - Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992.

### **3. - DESTINAZIONE D'USO**

**3.1.** - Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a richiesta di idoneo titolo abilitativo, il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- ✓ residenziali e accessori della residenza  
Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
  - i locali in cui si svolgono limitate funzioni professionali (studi e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi
- ✓ residenziali temporanee  
Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
  - le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85
- ✓ produttive, industriali, artigianali, artigianali locale e di servizio  
Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:
  - magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso
- ✓ terziarie commerciali al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso  
Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:
  - vendita al dettaglio o all'ingrosso quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);
  - istituti bancari, assicurativi, creditizi;



- attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative, automobilistiche, immobiliari);
- bar ristoranti, pizzerie, eno-birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico-ricettiva;
- ✓ terziarie direzionali, amministrative, culturali, sanitarie e associative  
Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:
  - locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;
  - funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, grandi studi professionali riuniti, ecc.);
  - istituti bancari, assicurativi, creditizi, qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello;
- ✓ turistico ricettive, pubblici esercizi bar, ristoranti, mense ed alberghi, residence, case e appartamenti per vacanze e affittacamere, campeggi, attività ricreative
- ✓ servizi sociali e attrezzature pubbliche  
istruzione, spazi pubblici a parco, gioco e sport, spazi pubblici per parcheggio, servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);  
attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense); attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).
- ✓ attività agricole e residenza rurale

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

**3.2.** Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato.

La destinazione d'uso coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile. Si ammette con indicazione definita dalla specifica normativa e si quantifica con valori percentuali riferiti alla:

- consistenza di superficie utile lorda ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione tra parti diverse;
- consistenza totale di superficie utile lorda ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

**3.3.** - Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare

riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie lorda esistente.

#### **4. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

**4.1.** - Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

- |      |                                       |              |
|------|---------------------------------------|--------------|
| • a. | MANUTENZIONE ORDINARIA                | MO           |
| • b. | MANUTENZIONE STRAORDINARIA            | MS           |
| • c. | RESTAURO                              | RS           |
| • d. | RISANAMENTO CONSERVATIVO              | RC           |
| • e. | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A – B – C) | RA – RB – RT |
| • f. | AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE         | A - S        |
| • g. | COMPLETAMENTO                         | C            |
| • h. | NUOVO COSTRUZIONE                     | NC           |
| • i. | DEMOLIZIONE                           | D            |
| • m. | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA          | RU           |

Fatte salve le prescrizioni relative alla definizione dei tipi di intervento, essi sono elencati secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelli di grado inferiore.

**4.2. - Ristrutturazione Edilizia di Tipo C (RT):** si intendono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e quanto ulteriormente previsto all'art. 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (L.R. n. 56/77, art.13, comma 3, lett. d)

L'intervento di tipo REC non trova applicazione nell'ambito di Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione.

**4.3. – Ristrutturazione Urbanistica:** si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**4.4. - Interventi previsti dal P.R.G..**

**4.4.1.** - **Sostituzione edilizia:** gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma (L.R. n. 56/77, art. 13, comma 3, lett. dbis) potrà avvenire, ove consentita, nel rispetto di: altezze, e distanze per la specifica Zona di pertinenza.

**4.4.2.** - (omissis)

**4.4.3.** - **Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale** si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

**4.4.4.** - **Riqualficazione formale ambientale:** si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione di tipo A o B, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

**4.4.5.** - **Facciate:** ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

**4.4.6.** - **Ambito pedonale:** spazio pubblico aperto, piazza o asse principale, anche di collegamento tra "luoghi", caratterizzato da una prevalente destinazione pedonale, riconosciuto ai fini del mantenimento di un uso collettivo degli spazi urbani da parte della comunità locale e della valorizzazione di un ambito con valenza turistico e culturale, riferito in particolare alla tutela di risorse, di relazioni e di attività pubbliche e commerciali proprie del centro storico ed alla creazione di un'immagine continua e coerente tramite azioni progettuali di iniziativa pubblica di coordinamento di elementi di arredo urbano, materiali e illuminazione.

**4.4.7.** - **Luogo:** insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica

l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

**4.4.8.** - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi con la formazione di piano di recupero o piano particolareggiato o di piano tecnico di iniziativa pubblica, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi, tutti coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato. Riguarda: l'organizzazione spaziale dei pieni e dei vuoti, il rapporto tra spazio e forma, l'uso e la gestione dei processi attuativi, l'integrazione plurifunzionale interna, la connessione con il tessuto edilizio circostante, il decoro paesaggistico, l'individuazione dei percorsi, l'arredo urbano. Comprende: l'insieme degli spazi pubblici e dei sistemi infrastrutturali, il complesso delle consistenze esistenti o previste all'interno e le eventuali fronti degli edifici in affaccio. I Progetti Urbani possono essere soggetti a suddivisione o a diversa perimetrazione in relazione ad una specifica programmazione od opportunità motivata di intervento delle opere pubbliche. L'inserimento nelle connotazioni ambientali del luogo dovrà essere conseguito con e la reinterpretazione delle tipologie architettoniche desunte dai modelli morfologici ed aggregativi del tessuto edilizio circostante, per trarre elementi di sintesi utili alla formulazione delle nuove proposte progettuali.

**4.4.9.** - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili di fabbricazione, esistenti o la ricostruzione di quelli previsti, senza possibilità di avanzamento o arretramento al piano terra qualunque sia il tipo di intervento; ai piani superiori degli edifici è consentito l'arretramento. Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

**4.4.10.** - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

## **5. – CONSISTENZA QUANTITATIVA**

**5.1.** L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate.

Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti in registri comunali, anche in riferimento agli interventi di ampliamento “una tantum”.

Le richieste di incremento volumetrico dovranno autocertificare che non si sia già utilizzato un incremento volumetrico “una tantum”, anche nel corso della vigenza del precedente P.R.G.. Sarà comunque ammesso un incremento volumetrico “una tantum” pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato.

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della superficie utile lorda, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. di superficie utile lorda per ciascun edificio, nelle aree di Centro Storico. Tale ampliamento è assoggettato al contributo relativo ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

## **6. – ASSETTO QUALITATIVO**

**6.1.** Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo secondo: Caratteri Formali, Caratteri Materiali.

**6.2. L'assetto qualitativo dei caratteri formali** si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.

Essi sono:

**6.2.1** - interpretazione e definizione progettuale di:

luogo, ambiti di riqualificazione,

facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.

recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.

**6.2.2** - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Adattamento ad immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.

**6.2.3** - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.

**6.2.4** - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

**6.3. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali** si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.

Esse sono:

**6.3.1** - uso di materiali delle tradizioni locali;

**6.3.2** - uso di colori delle tradizioni locali;

**6.3.3** - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

**6.3.4** - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro interni;

**6.3.5** – definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

**6.3.6.** - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

**6.4.** Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce pertanto impegno specifico: il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

**6.5.** L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

## **Art. 6 – Standard Urbanistici.**

**1.** Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..

La dotazione di attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali è già definita dal P.R.G., per cui non è più necessario, nel caso di rilascio di permessi di costruire o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la progressiva congruità.

Le dotazioni, invece, di attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di permessi di costruire o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

**2.** Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella proporzione, definita dal P.R.G. del 40%, fino comunque al limite massimo di mq./ab. 7, per i servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

**3.** La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva

superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.

**4.** La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;

Per le attività commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale.

**5.** Nelle aree esistenti e di completamento, in sede di intervento diretto, il soddisfacimento dei servizi per gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali:

- ✓ in caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta
- ✓ in caso di impossibilità a disporre di superfici idonee all'interno del perimetro dell'area verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro un raggio di m. 300.

Quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento potrà essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione Comunale, da impiegarsi per la realizzazione di parcheggi anche al di sotto di altre aree individuate per servizi. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

La monetizzazione comprende il costo dell'acquisizione dell'area, nonché il costo di costruzione delle attrezzature.

**6.** Nelle aree di nuovo insediamento da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, nonché residenziali, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi devono essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.

**7.** Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n. 43/95).

## TITOLO II

### CONDIZIONI E VINCOLI

#### **Art. 7 – Compatibilità costruttiva.**

Le norme del presente articolo hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva.

##### **A. Asservimento all'edificazione.**

**A1.** La superficie del lotto di pertinenza edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

**A2.** La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiaria può essere trasferita da un lotto all'altro quando all'interno delle stesse aree residenziali e produttive di articolo normativo, anche di proprietà diverse e non confinanti, purché registrate e trascritte con atto di vincolo.

**A3.** L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi esclude ogni richiesta successiva di reimpiego della medesima; resta, invece, utilizzabile l'eventuale quantità residua di indice volumetrico non consumato, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

**A4.** Un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", che non si considera nella densità fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di riutilizzo delle medesime superfici o volumi.

##### **B. Aree a verde privato.**

**B1.** Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 20% dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile.

##### **C. Aree a parcheggio privato.**

**C1.** Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti, secondo i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.

**C2.** Oltre alle superfici di cui sopra occorre prevedere e predisporre:



- a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 347-42514 del 23.12.2003 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R. 56/77..
- b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
- c) almeno mq. 20 di parcheggio ogni 5 persone, riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, per cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, impianti sportivi, ecc..

**C3.** In sede di rilascio del titolo abilitativo e di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato l'accesso.

**C4.** In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1., 2., 3., 4 dell'art. 6 delle presenti Norme.

#### **D. Sistemazione terreno.**

**D1.** Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunali esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo. Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, rispetto alla situazione originale, che determinano variazioni con pendenze aggiuntive superiori al 7%, misurate sulla minore tra le distanze del fabbricato dai confini del lotto di pertinenza, saranno ammesse solo se richieste da particolari precauzioni idrologiche o di altra natura.

**D2.** In esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenza delle principali quote planoaltimetriche definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una sistemazione del terreno, la linea di spiccatto, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.

**D3.** Si considerano interamente interrato le costruzioni non emergenti dal suolo su quattro lati o almeno su tre lati.

#### **E. Distanze dai confini.**

**E1.** Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza del ribaltamento di fabbricati, se maggiore, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.

**E2.** Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

**E3.** Nelle zone di restauro, risanamento e di conservazione ambientale e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

**E4.** Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa.

#### **F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.**

**F1.** Nelle aree di recupero ambientale RS le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.

**F2.** Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto, quando non c'è interposizione di strade pubbliche, dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze anche inferiori per pareti cieche nel rispetto del Codice Civile.

**F3.** Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

**F4.** In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza, secondo le disposizioni del Codice Civile.

**F5.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche (art. 9 D.M. 1444/68).

#### **G. Volumi tecnici.**

**G1.** Sono considerati volumi tecnici i locali per i dispositivi necessari al buon funzionamento degli impianti tecnici del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori (ad esempio macchine ascensori, i vasi di espansione, centrali termiche, ecc.).

**G2.** I volumi tecnici e i manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, devono avere dimensioni, misurate in pianta, non superiori a m. 5,00x5,00 e non devono essere più alti di m. 5,00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nella altezza; non presentano limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

## **H. Sottotetti.**

**H1.** Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano o le parti di esso sono agibili quando presentano un'altezza minima di m. 1,80 e media di m. 2,70 e di m. 2,40, per locali così definiti dal D.M. 05.07.1975, misurata al filo interno della falda.

**H2.** I sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda, qualora presentino:

- ✓ altezza media interna minore di m. 2,70;
- ✓ assenza di tramezzature ad eccezione di quelle indispensabili per delimitare le singole proprietà e/o altri vani tecnici;
- ✓ assenza di balconi, terrazzi e aperture esterne ad esclusione di quelle che garantiscono ispezionabilità;
- ✓ assenza e non predisposizione degli impianti idrosanitari.

Pur con la presenza di scale di collegamento interno con l'alloggio sottostante, possono essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione o uffici.

I sottotetti serviti solo dalla scala principale, possono avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale

**H3.** In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere non strutturali, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

## **I. Fabbricati accessori e di pertinenza delle residenze - Autorimesse**

**I1.** I fabbricati accessori e di pertinenza delle residenze, qualora previsti dalla normativa specifica delle singole aree con tipologia di bassi fabbricati, sono ammessi se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituenti volumi, né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta; ogni eccedenza rientra negli indici di consistenza quantitativa:

- ✓ bassi fabbricati destinati ad autorimesse, possono avere: uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 36 netti; due posti auto per alloggio, per edificio plurifamiliare o a schiera, con dimensione non eccedente mq. 18 caduno, accostato ad altri sul terreno pertinente
- ✓ bassi fabbricati destinati a depositi per attrezzi, ricoveri per allevamento familiare: nella misura fino a mq. 15 di superficie utile lorda, uno per ogni unità immobiliare

**12.** La distanza dei bassi fabbricati dagli edifici deve essere di almeno m. 3,00 da pareti non finestrate e non inferiore a m. 10,00 da pareti finestrate o anche solo quando una parete è finestrata.

I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici, e viceversa, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre.

**13.** E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati, a confine del lotto di pertinenza o a distanza inferiore a m. 5,00, nel rispetto del codice civile, mediante convenzione trascritta, alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, tra i confinanti, che comprovi l'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti dei fabbricati, oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura. I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

**14.** Per la sistemazione di bassi fabbricati accessori seminterrati devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se non emergono dal suolo per più di m. 1,20, misurati dal più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali. In tal caso non costituiscono piano della costruzione e non costituiscono superficie coperta se protetti da soprastante strato di terreno naturale inerbito di almeno cm. 30.

Le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate per tutti i fabbricati accessori interrati o seminterrati.

**15.** Le autorimesse, nei casi di realizzazione per nuove costruzioni, sono ammesse se sottostanti all'edificio principale o inserite organicamente nella sistemazione esterna delle aree di pertinenza Negli interventi di nuovo impianto potranno essere edificate a gruppi in modo staccato dai corpi residenziali.

**16.** Nelle aree di Centro Storico le autorimesse potranno essere ricavate unicamente al piano terra degli edifici esistenti o comunque con la formazione di bassi fabbricati in appendice agli edifici esistenti in maniera di garantire un inserimento organico al contesto ambientale circostante. In conformità al successivo art. 15 punto 4.6.1.

## **L. Verande.**

**L1.** Rientrano nel conteggio delle volumetrie e della superficie utile lorda le verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge di profondità anche non superiore a m. 1,50; tali verande sono ammesse se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

### **M. Altezze interne ridotte.**

**M1.** Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

### **N. Allineamenti stradali.**

**N1.** Gli allineamenti stradali, nelle aree del sistema insediativo (esistenti, di completamento o nuovo impianto, sia residenziali che produttive) diverse da quelle del sistema ambientale (funzionali di tutela, di rispetto, alla viabilità), sono definiti normativamente o indicati con apposito tratteggio sulle tavole di Piano. Gli allineamenti degli edifici non può essere inferiore alla distanza di rispetto indicata nella normativa delle viabilità (in riferimento al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93), fatti salvi quelli in atto che l'Amministrazione intende riconoscere come consolidati e non modificabili. Nelle aree di carattere ambientale (RS) valgono gli allineamenti stradali in atto.

**N2.** Nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale, nelle aree del sistema insediativo è esclusa qualsiasi nuova costruzione, né sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 1,50 dal filo di fabbricazione. Sono ammesse le costruzioni di recinzioni, muri di contenimento e accessi (cancelli, portali); dietro le recinzioni sono ammesse rampe per autorimesse, senza preclusione alla visibilità. I passi carrabili lungo la viabilità provinciale e comunale, se non dotati di sistema di automazione, devono essere arretrati di m. 5,00 dal ciglio stradale, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

### **O. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.**

**O1.** In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio dei permessi di costruire, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n. 13/89 - D.M. n. 236/89 – D.P.R. n. 503/96).

### **P. Muri di contenimento - Recinzioni.**

**P1.** Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

### **Q. Impianti tecnologici di interesse pubblico.**

**Q1.** Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati; nelle aree di tutela funzionale ed ambientale dovranno essere interrati o inserite paesisticamente nel contesto.

**Q2.** Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

**Q3.** L'installazione di sistemi di produzione di energia alternativa è regolata sia da una legge nazionale, che supera ogni limitazione locale, sia da recenti disposizioni regionali, D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010, volte a salvaguardare le aree agricole ad alta fertilità (classe I e classe II), ma anche le aree di pregio ambientale per caratteristiche naturalistiche o paesistiche. Si constata che tutto il territorio comunale rientra in classe I o II di capacità di uso del suolo agricolo, che escluderebbe già di per se ogni installazione di impianti fotovoltaici a terra. Vi sono anche fasce periurbane agricole in adiacenza di aree sottoposte a tutela del patrimonio storico, che possono essere classificate "ambiti territoriali che richiedono un particolare livello di attenzione nella valutazione dei progetti in quanto, pur senza essere compresi nelle aree inidonee, presentano elementi di criticità paesaggistica, ambientale", tali da non poter ospitare impianti fotovoltaici a terra.

## **R. Antenne paraboliche – Impianti di Condizionamento..**

**R1.** Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, dovranno essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

**R2.** I ventilatori degli impianti di condizionamento dovranno essere sistemati in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti.

## **S. Requisiti di risparmio energetico.**

**S1.** Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte

eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 8, comma 2, L.R. n. 13/07 e s.m.i..

**S2.** In materia di risparmio energetico, materiali di uso per bioarchitettura e quindi per tutte le normative di cui al D.Lgs. 311/06, si fa esplicito riferimento ad uno specifico Regolamento che può essere predisposto in attuazione del P.R.G..

**S3.** La formazione di serre solari e opere di riscaldamento/raffrescamento di tipo passivo, qualora non dia luogo alla formazione di spazi abitabili ai sensi della vigente normativa, è esclusa dal computo della superficie utile lorda, a norma dell'art. 8, comma 2, L.R. n. 13/07 e s.m.i..

**S4.** Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

**S5.** La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

**S6.** In materia di misure di mitigazione valgono i riferimenti normativi della L.R. n.13/2007 con i provvedimenti attuativi "Disposizioni in materia di rendimento energetico dell'edilizia" DGR. n. 45-11967 del 4.8.2009. Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno attenersi, nella loro progettazione e costruzione, alle seguenti prescrizioni:

- ✓ certificazione energetica degli edifici, secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico in data 26-06-2009
- ✓ installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico
- ✓ impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici per garantire i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06, dalla Legge Regionale 13/2007 e dalla DCR 98-1247 dell'11/01/2007

## **Art. 8 – Compatibilità geologico tecnica.**

**1.** Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni, cartografiche e normative, per le aree interessate da trasformazioni, al rispetto delle condizioni geologiche tecniche riportate nella:

- ✓ Relazione Geologico Tecnica, predisposta in conformità alla Variante Strutturale D.C.C. n. 22 /07 di **Adeguamento al PAI approvato con D.G.R. n. 13-9283/2008** e secondo gli standard definiti dalla

- L.R. n. 56/77 – Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa
- Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: “Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico.
- ✓ **La Relazione Geologico Tecnica della presente Revisione, che non modifica l'assetto di Adeguamento al PAI approvato con D.G.R. n. 13-9283/2008, con gli elaborati di cui all'art. 1 punto 1.3 comprendenti allegati e tavole fuori testo, costituisce parte integrante e cogente del P.R.G..**

❖ Tav. 1: CARTA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE	1:10.000
❖ Tav. 2: CARTA MORFOLOGICA DEL TERRITORIO	1:20.000
❖ Tav. 3: CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI:	1:10.000
❖ Tav. 4: CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI	1:10.000
❖ Tav. 5: CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	1:10.000

L'intero territorio del Comune di Torre San Giorgio ricade in categoria individuata come “3” dei comuni sismici, ai sensi dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 – Allegato A – e della D.G.R. n. 11-13058 del 19.01.2010 e D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 per quanto attiene adempimenti e relative procedure.

**2.** Ogni intervento edilizio e urbanistico, su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle cartografie e dalle norme di attuazione del P.R.G., è sottoposto a verifica e comparazione in salvaguardia rispetto a:

- ✓ carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
- ✓ classi geologiche di idoneità
- ✓ fasce di tutela ambientale
- ✓ fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

**3.** Nel territorio del comune analizzato dalla revisione, sono previste le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.R.G. n. 7/LAP del 6/5/96:

Classe di idoneità urbanistica	I
Classe di idoneità urbanistica	II
Classe di idoneità urbanistica	IIIa
Classe di idoneità urbanistica	IIIb

L'individuazione nelle aree normative delle classi di idoneità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti.

Le prescrizioni di carattere geologico indicate per ogni area di nuova espansione urbanistica, riepilogate in forma di scheda monografica, sono da ritenersi vincolanti e costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in



cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

**4.** Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, sono consentite nuove edificazioni e ampliamenti, purché gli interventi non incidano negativamente sulle aree limitrofe e non ne condizionino l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14.01.2008, da specifici studi geologici e geotecnici, finalizzati a definire le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere e le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

La fattibilità dei locali interrati e semi interrati dovrà essere definita sulla base di uno specifico studio geologico e geotecnico sulle acque sotterranee, che evidenzii l'assenza di interferenze o, in caso di interferenza possibile, valuti e risolva le problematiche geotecniche delle sottospinte e suggerisca i più idonei interventi di minimizzazione (depressione dinamica del livello di falda, impermeabilizzazioni).

## **Art. 9 – Compatibilità l'assetto ecologico.**

**1.** Ogni intervento di tipo edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'applicazione delle normative di tutela igienico sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali espresse anche attraverso la necessità di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

**2.** Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato all'attivazione dei sistemi di valutazione della capacità di carico degli ambienti interessati e degli impatti delle trasformazioni previste.

### **In particolare dovranno essere previsti:**

- ✓ smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere, con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il convogliamento delle acque bianche entro la fognatura.
- ✓ misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica.
- ✓ permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
- ✓ formazione di aree verdi e di piantumazioni, come predisposizione di aree di compensazione ambientale, qualora si renda necessarie per la sostenibilità o l'attenuazione degli effetti indotti dagli interventi previsti.

**3.** Il P.R.G. promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura, al risparmio energetico, all'uso di energie rinnovabili. In tal senso l'Amministrazione comunale può predisporre adeguamenti per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e dettagliare

attraverso il Regolamento i criteri per l'uso di materiali classificati o certificati come ecologici e per la permeabilizzazione di superfici esistenti.

**4.** Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale **non è consentito:**

- ✓ abbattere o danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o paesaggistico, o carattere monumentale, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose;
- ✓ costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano, salvo quelle per piste temporanee o per interventi di valenza territoriale e/o socioeconomica;
- ✓ provocare afflussi di acque in superficie non regolati, in occasione di scavi e sbancamenti o di apertura ed esercizio di pozzi trivellati;
- ✓ creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- ✓ restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie, senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
- ✓ eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati), senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico
- ✓ formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;
- ✓ impermeabilizzare superfici, senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;

**5.** Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni del Piano Forestale.

**6.** Ai fini del mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree aperte a terrazzamenti, radure, prati e pascoli, l'Amministrazione comunale può richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.

**7.** Per la tutela della visuale panoramica delle strade extra urbane deve essere evitata, entro la fascia di rispetto stradale, la compromissione delle prospettive con piantumazioni di siepi, con alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche.

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

**9.** Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94,

D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

**10.** La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

**11.** Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di "isole ecologiche" autonome e dotate di arredo a verde con funzione di filtro e di mitigazione, dimensionate in base ai disposti della L.R. 24/2002.

Per gli effetti conseguenti all'incremento della produzione di rifiuti speciali, così come definiti dal comma 3, art. 184 del D.Lgs. 152/2006, si deve fare riferimento alle normative nazionali e regionali o provinciali vigenti, in particolare al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti speciali da attività produttive commerciali e di servizi.

**12.** In considerazione delle indicazioni e previsioni contenute nei documenti programmatori regionali e provinciali volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente, per i nuovi interventi si deve prevedere la localizzazione ed il posizionamento dei punti di conferimento finalizzati alla raccolta dei rifiuti urbani, isole interrato, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, e/o delle strutture di servizio dei centri di raccolta comunali o intercomunali e centri di raccolta semplificata, funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, ritenuto più idoneo sia a soddisfare le esigenze delle utenze servite, sia ad ottemperare agli adempimenti previsti dalle vigenti normative in materia di gestione rifiuti, nonché agli atti di programmazione regionale e provinciale.

## **Art. 10 – Compatibilità con Analisi Ambientale.**

### **1. Aree interessate da trasformazioni**

Per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla:

- ✓ Analisi di compatibilità ambientale del territorio comunale, riportata nella Relazione del P.R.G., secondo gli standard definiti da:
  - L.R. n. 40/1998, art. 20
  - D.Lgs. 152/2006 per le parti riguardanti VIA e VAS

Gli interventi ammissibili di nuova costruzione, comportano comunque una valutazione di "contesto" dell'analisi di compatibilità ambientale, per una progettazione organizzata in conformità e in coerenza con gli obiettivi di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

La valutazione deve in particolare riguardare:

- ✓ l'interpretazione del luogo o del contesto circostante, fabbricativo o naturalistico
- ✓ il riconoscimento dei caratteri originari degli insediamenti esistenti ritenuti significativi
- ✓ la eliminazione o l'attenuazione degli aspetti di contrasto ambientale

- ✓ la salvaguardia dei valori del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tradizionale e tipica locale o a qualificati aspetti di epoche particolari,

## SISTEMA INSEDIATIVO

### 2. Aree di carattere storico ambientale:

Gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti devono essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto esteso all'intorno ambientale con:

- ✓ rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;
- ✓ sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;
- ✓ documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale;
- ✓ documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;
- ✓ allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

Il riferimento a tipologie ricorrenti o ad un repertorio di elementi architettonici, costituisce premessa di indirizzo, verifica e controllo per gli interventi ammessi. Al fine della conservazione e riutilizzazione di parti degradate, o di sistemazione e sostituzione di parti alterate o di completamento e integrazione di parti mancanti, il riferimento conoscitivo costituisce valutazione interpretativa per:

- ✓ i segni architettonici ricorrenti
- ✓ i punti di forza, di debolezza o di continuità degli elementi tradizionali
- ✓ l'orientamento della progettazione alla tutela conservativa, con riproposizione storica o adattamento di espressione contemporanea
- ✓ gli schemi progettuali alternativi o propositivi di:
  - particolari costruttivi: abbaini, torrioni, camini, cornicioni, aperture, inferriate, parapetti ringhiere, murature, recinzioni, pavimentazioni;
  - operazioni costruttive: ampliamenti di volumetria coerente con l'originario impianto distributivo e tipologico, eliminazione di elementi aggiuntivi deturpanti tramite aumenti del 20%, chiusura loggiati, ripristino arcate, ricomposizione volumetrica di bassi fabbricati, adeguamento altezze interne con falde a scalare, sopraelevazioni ad altezze intermedie, falde del tetto coerenti o contrapposte, copertura di balconi con continuità di falda, reinterpretazione facciate, componenti impiantistici (canalizzazioni, linee, cassonetti).

### 3. Patrimonio edilizio esistente

I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, devono contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e di arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche. Ogni intervento comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con la sistemazione di tutto quanto in contrasto con il decoro dell'ambiente e del paesaggio. Le parti compromesse vanno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

Ogni ulteriore intervento è sottoposto alle preliminari condizioni di:

- ✓ migliorare i requisiti di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi
- ✓ non alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche
- ✓ non deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e pitture murali
- ✓ non eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale
- ✓ sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con quelli che determinano la coerenza ambientale generale rispetto al sito o la riconosciuta qualità architettonica dell'edificio
- ✓ eliminare manufatti ed elementi che costituiscano ragione di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

### 4. S.U.E.

Sono sottoposti al processo di valutazione ambientale V.A.S. (D.Lgs. 152/06 - D.G.R. n. 12-8931/08) i soli S.U.E. in attuazione del P.R.G.C. che prevedano progetti sottoposti a procedura di V.I.A. o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose o aree con presenza naturale di amianto.

Ogni Strumento Urbanistico Esecutivo e ogni Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica è accompagnato da una Relazione di Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98 e della D.C.R. n. 211-34747/08.

Nei soli casi specificati si opererà inoltre, ai fini dell'approvazione, alla contestuale predisposizione di apposito Studio di Impatto Ambientale (come da art. 5, LR 40/98). Autorità competente ai fini della procedura di Valutazione di Impatto ambientale per le sole opere e interventi individuati ai sensi dell'art. 20, LR 40/98, è il Comune.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti

modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti; così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità esistente, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo. In caso di intervento e trasformazione di contesti a prevalente valenza di tutela territoriale e paesaggistica, e/o su edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, gli strumenti esecutivi possono determinare ambiti unitari di salvaguardia e le relative modalità di intervento.

L'attuazione, dove non unitaria, può definirsi attraverso un programma articolato in più fasi, atte comunque a garantire la compatibilità e la sostenibilità della priorità, rispetto al sistema complessivo ambientale e naturale circostante.

### **5. Aree produttive**

In senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati produttivi dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale. Le nuove consistenze, nei casi previsti dalla D.C.R. n.211-34747/08, possono essere ammesse con una valutazione di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- alternative e compensazioni
- impatti positivi e negativi
- riduzione della visibilità
- attenuazione di prospettive per i punti di vista
- interrimento e/o terrapieni
- mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- tipologie ricorrenti, materiali tradizionali e uso dei colori
- strutture prefabbricate solo se costituite da elementi assemblabili e rivestibili
- coperture con superfici articolate, in pendenza, o anche con giardini pensili, per il mascheramento delle visuali da spazi pubblici.

Tali interventi trovano ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, sia per il posizionamento non invasivo in zona marginale ad una viabilità principale.

In relazione agli interventi previsti, in aree produttive derivate da impostazioni concettuali pregresse, dovrà essere effettuata la ricerca o l'indirizzo verso la qualità progettuale, piuttosto che rispetto ad un'analisi sottoforma di matrice di obiettivi strategici o specifici. Per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA – BUR n. 31/2009), in materia di procedure minime al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica.

Per ulteriori prescrizioni si rimanda anche ai paragrafi 2.4 e 2.5 del successivo art. 22.

### **6. Aree agricole**

Tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, purché compatibili con le norme vigenti in materia, devono tendere alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente e del paesaggio. Nelle attività di trasformazione colturale deve essere prestata attenzione al mantenimento di preesistenti condizioni di naturalità e di corridoi ecologici, soprattutto in relazione alla presenza di radure, boschi e corsi d'acqua nel comparto di intervento e in quelli contigui.

## SISTEMA AMBIENTALE

### 7. Aree boscate

Eventuali interventi, esclusi quelli selvicolturali comunque soggetti a specifica normativa o quelli finalizzati all'esercizio di attività agricole di tipo amatoriale che non comportino opere di modificazione della morfologia e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, dovranno essere realizzati sulla base di specifici **progetti** che prevedano:

- ✓ accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza
- ✓ valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori.
- ✓ scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, tenendo conto delle funzioni prevalenti delle diverse aree boscate (protettiva, produttivo-protettiva, fruizione, naturalistica, ecc.), salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie
- ✓ possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale-paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico

### 8. Misure di Mitigazione e Compensazione

Oltre alle prescrizioni sia cartografiche che normative, sviluppate concettualmente nel Rapporto Ambientale, nelle Norme di Attuazione e nelle Tavole grafiche, si applicano le seguenti misure di mitigazione e di compensazione a carattere generale.

- ✓ Nell'attuazione degli interventi dovranno essere previsti concreti ed efficaci interventi di mascheramento con opere a verde che prevedano la messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti, siepi e filari riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici dell'area di intervento.
- ✓ Il progetto delle parti verdi e l'inserimento delle nuove previsioni fabbricative dovrà tener conto del raccordo visivo tra paesaggio edificato e paesaggio agricolo con opportune soluzioni a basso impatto ambientale
- ✓ Si dovrà altresì prevedere per il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile, quali marmette autobloccanti forate, ecc.
- ✓ Nel caso di progettazione di fabbricati con facciate a vetrate trasparenti, in particolare rispetto alla previsione relativa alle aree produttive, è prescritto la marcatura delle superfici non inclinate o bombate con l'utilizzo di punti, reticoli

e linee che, collocate sulle vetrate in modo corretto, consentano di evitare gli impatti dell'avifauna.

## SISTEMA FUNZIONALE

### 9. Viabilità

Le nuove opere, nei casi previsti dalla D.C.R. n.211-34747/08, quali ponti, gallerie, sottopassi, nuovi tracciati stradali, dovranno essere precedute da uno studio di valutazione di impatto ambientale e da una simulazione preventiva degli effetti indotti sulla rete.

### 10. Risorse idriche – Scarichi acque reflue – Acque meteoriche

In merito all'utilizzo della risorsa idrica, si richiama quanto previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/2006, che per la realizzazione delle opere di adeguamento del servizio idrico prescrive la richiesta preventiva del parere di compatibilità con il Piano d'Ambito e la stipula di apposita convenzione con il soggetto gestore in concessione del servizio stesso.

Per gli scarichi di acque reflue, in relazione all'incremento di insediamenti abitativi, si richiamano i contenuti del Piano di Tutela delle Acque D.C.R. n. 117-10731/2002.

Per le aree di nuovo impianto è necessario adottare delle soluzioni in campo di risparmio idrico e riutilizzo delle acque meteoriche, secondo quanto previsto dall'art. 146 comma 3 del D.Lgs. 152/2006.

## Art. 11 – Compatibilità con il Piano Classificazione Acustica.

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche che con le relative indicazioni normative di cui:

- ✓ Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, secondo gli standard definiti dalla
  - L.R. n. 52/2000, dell'art. 5 comma 4.
  - D.C.C. n. 7 del 26.02.2004.

## Art. 12 – Compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale.

Di cui al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006  
**Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;**



- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 15 in data 29.05.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.
- ✓ del parere regionale del Settore Terziario Commerciale – Programmazione

**2.** Il P.R.G. individua nell'ambito del proprio territorio le seguenti zone di insediamento commerciale:

- ✓ **A1. Addensamento commerciale storico rilevante.**

E' l'ambito commerciale di antica formazione, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di esercizi di vicinato e servizi e ad alta densità residenziale.

Secondo la definizione regionale è riconoscibile nell'area centrale dell'abitato e può non coincidere con il perimetro del centro storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel comune di Torre San Giorgio questo addensamento comprende le zone RS residenziali del centro storico ed è ampliato ad alcune aree contigue RE residenziali esistenti comprese tra la strada provinciale ed il perimetro del centro storico stesso.

- ✓ **L1. Localizzazioni commerciali urbane.**

Non sono state individuate Localizzazioni Urbane L1, ma è possibile il loro riconoscimento in sede di istanza per le autorizzazioni commerciali sulla base dei parametri adottati con i Criteri comunali.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A contenuta D.C.C. n. 15 in data 29.05.2007.

**3.** Esternamente ai predetti addensamenti e localizzazioni, l'attività commerciale al dettaglio deve intendersi ammessa unicamente se prevista dalle specifiche normative d'area e questo limitatamente agli esercizi di vicinato; in caso di riconoscimento di localizzazioni commerciali L1 in fase d'istanza di autorizzazione commerciale tale limitazione agli esercizi di vicinato può non operare.

**4.** Le attività commerciali legate ad attività produttiva non devono superare la superficie dell'esercizio di vicinato.

**5.** La superficie di vendita per esercizi con merci ingombranti: sono le attività nelle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata della merce, pertanto la superficie di vendita può essere limitata alla dimensione di 150 mq degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue, e destinata a magazzino o superficie espositiva; è d'obbligo la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate tra il comune e l'operatore di un atto di impegno ad integrazione della comunicazione

**6.** Ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici si fa riferimento all'art. 6, punto 4 delle presenti Norme.

Le dotazioni di attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, indicate dal P.R.G. che rientrano nel conteggio previsionale o previste normativamente come

dismissione in funzione dell'effettiva autorizzazione, dovranno essere reperite nell'area di pertinenza dell'intervento mediante cessione o asservimento.

**7.** Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250, e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, sono considerati "fisiologici", purché nell'ambito della tipologia compatibile, sono soggette ad autorizzazione dovuta nel rispetto delle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno per le aree per servizi.

**8.** In caso della impossibilità di disporre di superfici idonee, ed in particolare per i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento, il soddisfacimento dei servizi verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro una congrua distanza di accessibilità.

In caso di impossibilità di disporre di pari superfici in zone situate entro una congrua distanza di accessibilità, previa documentata dimostrazione, il reperimento potrà essere sostituito con l'equivalente monetizzazione.

**9.** La monetizzazione comprende il costo dell'acquisizione dell'area nonché il costo di costruzione delle attrezzature e comporta la realizzazione dei servizi a parcheggio di iniziativa pubblica o con apposito atto deliberativo consigliare che disciplini gli oneri e le modalità di attuazione in aree alternative a quelle di pertinenza e funzionali all'intervento commerciale o con la costituzione di un fondo per il finanziamento di opere dedicate alla zona di insediamento o alla rivitalizzazione e riqualificazione delle attività commerciali.

Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano o all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**10.** Nel caso di attività terziarie e commerciali di vicinato, in cui l'impossibilità materiale o la non opportunità non consentono di localizzare aree per gli standard sul lotto ove insiste l'immobile d'intervento, è ammesso localizzare i servizi in altre aree vincolate a parcheggio pubblico, in prossimità dell'esercizio commerciale e in posizione tale da essere agevolmente fruibili da parte della clientela, a condizione che le dimensioni risultino sufficienti a soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata.

**11.** Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, rapportata alla dotazione minima degli standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:

- per gli esercizi commerciali di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita);
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

**12.** Il rilascio di nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo aggiuntivo che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale

compresa tra il 30% e il 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, specificatamente destinato alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbane di cui all'art. 15, comma 11bis della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006, con i criteri e le modalità stabiliti dalla Giunta Regionale.

**13.** La realizzazione di nuove superfici commerciali è sottoposta agli obblighi relativi all'individuazione di parcheggi privati, così come previsto dall'art. 7 lett. C delle presenti Norme.

La quota di fabbisogno relativa al soddisfacimento di posti auto privati può essere reperita in aree sopra o sotto suolo.

**14.** Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq., ai sensi del c. 6 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio dei relativi permessi di costruire è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a 4.000 mq.

**15.** Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.800 devono essere corredate da idonei studi di verifica di impatto sulla viabilità e ambientale, in riferimento agli art. 26 e 27 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

**16.** Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e in riferimento all'art. 23 della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali e pubblici ricadenti negli Addensamenti A1, nei centri storici e negli edifici tutelati art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. sono assoggettati a particolare verifica di integrazione con gli edifici adiacenti, in particolare per quanto riguarda vetrine, accessi ed insegne.

**17.** Per quanto non espressamente richiamato al presente articolo si fa riferimento alla L.R. n. 37/03, alla DCR n. 59-10831 ed alla L.R. n. 56/77 e s.m.i..

## **Art. 13 – Vincoli.**

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale e Funzionale**.

**1. Tutela Culturale:** vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale. Possono essere:

**1.1 - Vincoli di tutela di beni culturali:**

**Decreto Legislativo n. 42/04 art. 2;**

- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;

- le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante.

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

- 1 - Chiesa Parrocchiale
- 2 - Chiesa in via Saluzzo

### 1.2 - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

#### **Decreto Legislativo n. 42/04;**

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Non sono presenti aree sottoposte a tutela nel territorio comunale.

### 1.3 - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

#### **Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;**

in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) h) m):

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici.

Le aree sottoposte a tutela sono:

FA.N, FR..

### 1.4 – Vincoli di tutela di beni culturali ambientali da salvaguardare:

#### **L.R. 56/77 e s.m.i., articolo 24;**

- “insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti”;
- “i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario”;
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;

Le aree ed i fabbricati sono sottoposti a tutela quando:

- espressamente individuati in modo puntuale entro le aree di zonizzazione o indicati in planimetria con apposito simbolo.

Edifici individuati dal P.R.G. come "complessi, edifici ad altri manufatti di interesse storico- ambientale documentario" ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77..

- 1 - Cappella in via provinciale per Saluzzo
- 2 - Municipio
- 3 - Muratura cascina in via Maestra

**1.5** - Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.

**2. Tutela Funzionale:** vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative e l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

**2.1** - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77);

**2.2** - Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77);

**2.3** - Vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);

**2.4** - Vincoli di rispetto attorno alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, alle pubbliche discariche (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).

**2.5** Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (art. 27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°) - (D.P.R. n. 495/92 e s.m.i., Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento).

**2.6.** Aree soggette a vincolo idrogeologico in cui valgono i disposti di cui all'art. 30 L.R. 56/77, per il rilascio dei permessi o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n. 2/AGR del 31.1.90.

## TITOLO III

### PRESCRIZIONI

#### **Art. 14 – Classificazione e individuazione delle aree.**

1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

#### SISTEMA INSEDIATIVO

- 1.1. - R - Aree per attività residenziali
- |  |        |
|--|--------|
| <b>RS:</b> aree residenziali di carattere ambientale e storico | art.15 |
| <b>RE:</b> aree residenziali edificate esistenti               | art.16 |
| <b>RC:</b> aree residenziali edificate di completamento        | art.17 |
| <b>RN:</b> aree residenziali di nuovo impianto                 | art.18 |
- 1.2. - S - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale art.19
- |  |  |
|--|--|
| <b>SI:</b> aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo |  |
| <b>SV:</b> aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport      |  |
| <b>SP:</b> aree per servizi per parcheggi pubblici                         |  |
| <b>SC:</b> aree per servizi per spazi pubblici di interesse comune         |  |
| <b>SA:</b> aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie   |  |
- 1.3. - P - Aree per attività produttive
- |  |        |
|--|--------|
| <b>PE:</b> aree artigianali e industriali esistenti                      | art.20 |
| <b>PC:</b> aree artigianali e industriali di riordino e di completamento | art.21 |
| <b>PN:</b> aree artigianali e industriali di nuovo impianto              | art.22 |
- 1.4. - H - Aree per attività produttive agricole art.23
- |  |  |
|--|--|
| <b>H:</b> aree produttive agricole                 |  |
| <b>HI:</b> aree produttive agricole inedificabili. |  |
- 1.5. - FT - Aree per attività funzionali di attrezzature tecnologiche art.24  
Servizi Privati di interesse pubblico e collettivo

## SISTEMA AMBIENTALE

- 1.6. - FA - Aree funzionali ambientali art.25  
    **FA.T:** per interesse storico monumentale  
    **FA.U:** per ambiti urbani e pedonali  
    **FA.G:** per giardini e verde privato  
    **FA.N:** per pregio paesistico o per ambiti naturalistici
- 1.7. - FR - Aree funzionali di rispetto. art.26  
    **FR.T:** per sponde torrenti, rii e sorgenti  
    **FR.V:** per viabilità  
    **FR.C:** per ambiti cimiteriali e usi civici  
    **FR.E:** per elettrodotti, gasdotti e depuratori
- 1.8. - FV - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze art.27
- 1.9. - FF - Aree funzionali alla ferrovia e alle relative pertinenze art.28

## **Art. 15 – Norme per le aree residenziali RS di Carattere Ambientale e Storico.**

### *Centro Storico*

Le aree normate nel presente articolo, individuate e classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, sono costituite dall'insediamento abitativo originario urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale storico, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

### 1. Destinazione d'uso

- 1.1** - Sono considerate prescrizioni di destinazione d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 60%: residenza di tipo generale; attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; servizi per l'istruzione; parcheggi pubblici; servizi di interesse comune; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri
- 1.2** - Sono considerate prescrizioni di destinazione d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 40%: servizi per verde, gioco e sport; servizi e

attività tecniche di interesse generale; attività agricola zootecnica esistente, non oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

- 1.3.** Destinazioni d'uso incompatibili: attività industriali, artigianali causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano, attività zootecniche commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici.
- 1.4 -** Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1 -** Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. del centro Storico in scala 1:1.000; nel caso di edifici esistenti non classificati sulla cartografia, si applicano i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

**2.2 -** Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona; gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni della Tavola di Centro Storico, fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**2.3 -** A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.

- 1) Demolizione del fabbricato.
- 2) Rifacimento della falda aggiunta, con possibile ampliamento del 20% del fabbricato e con chiusura delle parti aperte al fine di completare la costruzione fino all'aderenza con il fabbricato vicino.
- 3) Piano di Recupero per riqualificazione area in disuso dell'ex macello, con demolizione e sostituzione a parità di volume, entro i limiti di allineamento alternativi, dell'edificio anni 70, di tipologia architettonica incompatibile con il centro storico, e con possibile ampliamento del 20%.
- 4) Rifacimento tettoie.
- 5) Progetto urbano per verifica riqualificazione del luogo, con rifacimento della recinzione in arretramento e sostituzione dei materiali costruttivi.
- 6) Chiusura tettoia.
- 7) Sostituzione tettoia, con verifica dimensioni fino al rapporto di copertura del 50%.



- 8) Eliminazione del rivestimento in alluminio, tutela dei lambrecchini; ampliamento del 20% per chiusura cortile e formazione balcone arretrato tra i due edifici, sotto la congiunzione dei tetti.
  - 9) Recupero volumi antichi diroccati con possibile ampliamento del 20% e sopraelevazione.
  - 10) Chiusura vani aperti.
  - 11) Progetto urbano di riqualificazione del Municipio e delle Scuole. Formazione di collegamento verticale tra i due palazzi ad interpretazione di una torre. Sistemazione all'interno della stessa di ascensori e di scale di sicurezza. Segno architettonico, simbolico seppur attuale, della etimologia locale e della tipologia costruttiva tradizionale.
  - 12) Chiusura dell'ex fienile.
  - 13) Salvaguardia pendenze muratura perimetrale.
  - 14) Tutela muro e rimozione eternit, possibile arretramento a seguito di demolizione e ricostruzione.
  - 15) Sostituzione tettoia.
  - 15 bis) Recupero fabbricati con ampliamento del 20%.
  - 16) Rifacimento tettoia e reimpiego di struttura lignea, eliminazione eternit.
  - 17) Progetto urbano per riqualificazione luogo sul canale e alberature di passaggio periferico; recupero fabbricati con ampliamento del 20% e ricomposizione volumetrica della tettoia; sostituzione blocchetti di cemento.
  - 18) Sostituzione cornicione ed eliminazione del rivestimento murale.
  - 19) Piano di Recupero per ricomposizione volumetrica e chiusura tettoia lato ovest.
  - 20) Ricomposizione volumetrica in allineamento strada e per apertura incrocio e allineamento piazza.
- 2.4** La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica subordinata a Piano di Recupero; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: demolizione e ricostruzione.
- 2.5** - La delimitazione dell'area RS, individuata dal P.R.G ha efficacia di Zona di Recupero, entro la quale l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio, con complessi edilizi e aree, per le quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva formazione e approvazione di Piani di Recupero. I privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78.
- 2.6** - Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi di ricostruzione a seguito di eventuali demolizioni e gli interventi

di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, ad esclusione del trasferimento di bassi fabbricati.

### **3. Consistenza quantitativa**

#### **3.1 – Parametri**

**Sul** – superficie utile lorda: ..... pari all'esistente salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento e nelle prescrizioni con

(a) ampliamento con un incremento massimo del: ... 20% di Sul o 25 mq. "una tantum".

(s) sopraelevazione: per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, necessari al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tavola del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento e (s) di sopraelevazione, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive dell'intervento ammesso; sono esclusi qualora si ricorra al recupero di annessi rurali di cui al successivo punto del presente capitolo.

Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

**V** - volume della costruzione: ..... pari all'esistente

**It** – indice di densità edilizia territoriale:..... mq./mq. --

**If** – indice di densità edilizia fondiaria: ..... mq./mq. --

**Rc** - rapporto di copertura: per ricomposizione volumetrica ..... % 50

**Hm** - altezza massima di edificazione:..... esistente

salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento e nelle prescrizioni con sopraelevazione: con idoneo titolo abilitativo, fino a

cm. 100

Le sopraelevazioni, necessarie al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili per la sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le altezze interne di piano alle dimensioni minime di agibilità, o per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente. Sono ammissibili con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti (o adeguando le pendenze storiche riconoscibili o modificando quelle deturpanti successive), sugli edifici ove è indicato, sulla Tavola del Centro Storico, l'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive dell'intervento ammesso. Sono comunque escluse

demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

**Np** - numero piani: ..... esistente

**Df** - distanze tra fabbricati: riferimento al Codice Civile e (Zone A) al D.M. 1444/68

per ampliamenti o sopraelevazioni non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti; tra fronti finestrate non inferiore a ..... m. 10,00

**Dc** - distanze dai confini del lotto: riferimento al ..... Codice Civile

**Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... allineamenti esistenti

**3.2** – Le parti di edifici residenziali preesistenti, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi porticati, balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), possono essere utilizzate, per gli interventi ammessi, come superfici ad uso abitativo o terziario, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tavola del Centro Storico.

**3.3** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso, con l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno della sagoma dei fabbricati, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola del Centro Storico, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive degli interventi ammessi.

**3.4** - Le esigenze supplementari relative alle aziende agricole ed artigianali esistenti, per superfici di deposito, per sosta coperta o ricovero macchine o per necessità comunque richieste dall'attività svolta, non riguardanti l'ampliamento delle stalle o dei ricoveri animali, potranno essere soddisfatte mediante costruzioni di porticati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti prescrizioni:

a) il nuovo insediamento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente, mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti;

b) la superficie coperta computata su tutti i fabbricati dell'azienda insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, purchè facenti parte del perimetro del Centro Storico, non dovrà essere superiore al 40% del totale;

c) l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti.

**3.5** - Trasferimento dei bassi fabbricati esistenti, con demolizione e ricomposizione volumetrica, a parità di superficie coperta alle condizioni di cui all'articolo di

Compatibilità Costruttiva, nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle successive prescrizioni qualitative.

#### **4. Assetto Qualitativo**

##### **4.1 - Elementi tipologici:**

**4.1.1** - In tutte le aree di interesse storico ambientale RS, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.
- b) depauperare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;
- e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- f) modificare forme, dimensioni, allineamenti tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

**4.1.2** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

**4.1.3** - Tutti gli elementi architettonici non tradizionali, quali: cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

**4.1.4** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura dovrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

**4.1.5** - Gli interventi volti al riuso di parti non abitative, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione dovrà avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.

#### **4.2** - Elementi strutturali:

**4.2.1** - Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.

Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale. Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici.

#### **4.3** - Elementi di copertura:

**4.3.1** - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, avendo a modello i coppi piemontesi, e con sporgenze realizzate con cornicioni o in travi lignee e passafuori lasciati in vista. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda, ove non eccessivamente deteriorata, dovranno essere mantenute con le pendenze preesistenti, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche.

**4.3.2** – I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi.

**4.3.3** – Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda o terrazze incassate nel tetto; può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso

nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20; la superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

#### **4.4 - Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne:**

**4.4.1** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite utilizzando tecniche e materiali tipologici tradizionali, con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti. Sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico architettoniche e per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario

**4.4.2** - Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata o eventuale contorno di pittura; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni di edifici circostanti; i serramenti dovranno essere in legno verniciato con traversina o in ferro verniciato; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato o in alluminio verniciato.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con scuri o persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.

Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

**4.4.3** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 120 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in legno, ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non sciolto) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata.

Negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

**4.4.4** - Le zoccolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura, a tutta altezza, con un massimo di m. 1,00, o con intonaco rinzaffato.

**4.4.5** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti apposti sondaggi superficiali, e dovranno essere concordate sulla base di campioni depositati, mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti, o uniformarsi al Piano Colore se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o protette con tecniche appropriate o ripristinate o ripetute secondo documentazione originaria. I colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.

**4.4.6** – L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. Le nuove insegne devono essere realizzate in lamiera, o altro materiale compatibile con il contesto, con scritte e disegni dipinti e possono essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; se luminose possono essere realizzate in filo al neon; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza. La collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei.

**4.5.** - Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

**4.5.1** - La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie o costruzioni precarie e degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio del prescritto titolo abilitativo; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti le aree libere finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, potranno essere sistemate con adeguate collocazioni dell'arredo urbano e del verde ripetitivo dei tipi presenti nell'area geografica.

Le reti di distribuzione per gas o energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

**4.5.2** - Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato. Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica. Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva

**4.5.3** - Le recinzioni sono ammesse all'interno degli spazi liberi interni, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale, e quando non alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

**4.6.** - Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.

**4.6.1** - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino l'architettura delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino o la formazione dei bassi fabbricati già esistenti ma non funzionali.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto non eccedente mq. 18 per unità immobiliare, la superficie lorda non può superare il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento.

Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

**4.6.2** - E' ammessa la realizzazione di locali cantinati e accessori al di sotto degli edifici, nel rispetto degli interventi ammessi, o completamente in sottosuolo e nel rispetto di almeno il 50% di permeabilità della superficie libere esterna.



## **Art. 16 – Norme per le aree residenziali – RE Esistenti**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

### **1. Destinazione d'uso.**

- 1.1** - Destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%: residenza di tipo generale, servizi pubblici, esercizi pubblici, attività ricettive, ricreative.
- 1.2** – Destinazioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%: attività direzionali, attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; autorimesse pubbliche e private; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- 1.3** - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

### **2. Tipologia e modalità di intervento.**

- 2.1** - Gli interventi avranno carattere di : manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione, completamento e riqualificazione formale ambientale.
- 2.2** - Gli interventi sono ammessi con idoneo titolo abilitativo; l'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

### **3. Consistenza quantitativa.**

#### **3.1 – Parametri**

**Sul** – superficie utile lorda: ..... pari all'esistente con un incremento massimo del:

- 20% per (a) ampliamento (s) sopraelevazione "una tantum":

sono ammessi negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti se necessari al miglioramento funzionale di ogni unità

immobiliare senza variazione del numero delle unità/alloggi e nel rispetto del rapporto di copertura di area;  
sono ammessi, laddove non esistano altri volumi recuperabili, con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto.

- V** - volume della costruzione: ..... pari all'esistente
- It** - indice di densità edilizia territoriale: ..... mc./mq. --
- If** - indice di densità edilizia fondiaria: ..... mc./mq. 0,90  
Solo nel caso di sostituzione, esclusivamente per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, sempreché gli edifici interessati non presentino caratteristiche tipologiche od architettoniche di pregio; ovvero solo nel caso di completamento di cui al successivo punto.
- Rc** - rapporto di copertura: ..... % 50
- Hm** - altezza massima di edificazione: ..... m. 10.00  
sopraelevazione: con idoneo titolo abilitativo fino a ..... cm. 100  
Le sopraelevazioni, nei limiti di altezza massima e di quantità di Sul prima ammessi, sono possibili per la sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le altezze interne di piano alle dimensioni minime di agibilità, o per l'utilizzo di orizzontamenti entro la sagoma preesistente. Sono ammissibili con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto.
- Np** - numero piani: ..... n. 2  
più l'eventuale piano terra destinato ad autorimesse e locali di servizio
- Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00
- Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00  
o minore mediante convenzione trascritta tra i confinanti, nel rispetto del Codice Civile
- Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

**3.2** - Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico. Sono ammessi recuperi dei sottotetti che hanno le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98. Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti precedenti, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

- 3.3** - Nelle aree libere con accesso autonomo da spazi pubblici, non vincolate ad edificazione esistente e non adibite ad usi pertinenziali, altresì non derivate da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, è possibile il completamento o l'ampliamento per nuovi edifici, con gli indici di cui al punto precedente (3.1 If), entro una dotazione volumetrica complessiva di tutte le aree RE di mc. 3.000, con intervento singolo non superiore a mc. 550.
- 3.4** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.  
E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o il recupero per la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale.  
E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero, che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi, che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi, sempre compatibilmente con l'inserimento ambientale, il recupero per la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, attraverso l'intervento di ristrutturazione, nel rispetto: o degli esistenti limiti di sagoma dimensionale, di rapporto di copertura e di altezza di zona; o l'intervento di demolizione e sostituzione, nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al punto precedente.
- 3.5** - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

#### **4. Assetto qualitativo**

- 4.1** – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui all'articolo per le aree Residenziali di Carattere Ambientale e Documentario, in merito a: elementi tipologici e strutturali, coperture, facciate, serramenti e rivestimenti.
- 4.2** - Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo delle condizioni "Compatibilità con l'assetto ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 25% della superficie interessata dall'intervento. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere adeguatamente sistemata prima della richiesta di agibilità a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la

raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

## **Art. 17 – Norme per le aree residenziali: RC di Completamento.**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano non edificato o parzialmente edificato, di limitate dimensioni, situato all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali degli ambiti costruiti, dotate o agevolmente collegabili alle opere di urbanizzazione esistenti, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

### **1. Destinazione d'uso**

- 1.1** - Destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%: residenza di tipo generale, servizi pubblici, esercizi pubblici, attività ricettive, ricreative.
- 1.2** – Destinazioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%: attività direzionali, attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; autorimesse pubbliche e private; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- 1.3** - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

### **2. Tipologia e modalità di intervento**

- 2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.
- 2.2** – Per le aree: **02RC01 (R3c)**, **02RC02 (R3b)**, **02RC03 (R3e)**, **04RC01 (R3a)** sono ammessi gli interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G., di cui si confermano e si integrano le prescrizioni normative.

### **3. Consistenza quantitativa**

- 3.1** – Parametri

**3.1.1 - Nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:**

<b>If</b> - indice di densità edilizia fondiaria: .....	mc./mq.	0,90
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	%	50
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione: .....	m.	10,00
<b>Np</b> - numero piani: .....	n.	2
più l'eventuale piano terra destinato ad autorimesse e locali di servizio		
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .....	m.	10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto non inferiore a: .....	m.	5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a: .....	m.	5,00
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto		

**3.1.2 - Completamento con i seguenti indici:**

previsti dai P.E.C. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti:

<b>It</b> - indice di densità edilizia territoriale nelle aree:		
<b>02RC01 (R3c)</b> .....	mc./mq.	0,530
<b>02RC02 (R3b)</b> .....	mc./mq.	0,530
<b>02RC03 (R3e)</b> .....	mc./mq.	0,530
<b>04RC01 (R3a)</b> .....	mc./mq.	0,722
<b>If</b> - indice di densità edilizia fondiaria nelle aree:		
<b>02RC01 (R3c)</b> .....	mc./mq.	0,87
<b>02RC02 (R3b)</b> .....	mc./mq.	0,79
<b>02RC03 (R3e)</b> .....	mc./mq.	0,94
<b>04RC01 (R3a)</b> .....	mc./mq.	1,05
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	%	40
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione: .....	m.	10,00
<b>Np</b> - numero piani: .....	n.	2
più l'eventuale piano terra destinato ad autorimesse e locali di servizio		
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .....	m.	10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto non inferiore a: .....	m.	5,00
o secondo quanto previsto dai rispettivi P.E.C.		
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a: .....	m.	5,00

**3.2** - Nel caso di costruzione di edifici che utilizzino metodi di integrazione ecologica dell'approvvigionamento e/o delle modalità di consumo di energia, in particolare con l'impiego di sistemi "passivi", è attribuito un "bonus" di incremento del 5% della Sul edificabile.

**3.3** - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

#### **4. Assetto qualitativo**

**4.1** - La composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da linee e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.

Gli interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

**4.2** - Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo delle condizioni "Compatibilità con l'assetto ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 25% della superficie interessata dall'intervento. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere adeguatamente sistemata prima della richiesta di agibilità a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

### **Art. 18 – Norme per le aree residenziali: RN di Nuovo Impianto.**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

#### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%: residenza di tipo generale, servizi pubblici, esercizi pubblici, attività ricettive, ricreative.

**1.2** – Destinazioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%: attività direzionali, attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; autorimesse pubbliche e private; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

- 1.3** - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

- 2.1** - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.
- 2.2** - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..
- 2.3** - L'Amministrazione Comunale ha facoltà di assumere unilateralmente la decisione di promuovere la formazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio (P.E.C.O).

## **3. Consistenza quantitativa**

### **3.1 – Parametri**

#### **3.1.1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:**

**It** – indice di densità edilizia territoriale:

<b>02RN02 R3d</b> .....	mc./mq. 0,50
<b>02RN03 R3d</b> .....	mc./mq. 0,50
<b>04RN01</b> .....	mc./mq. 0,50

**If** – indice di densità edilizia fondiaria:

<b>02RN02</b> .....	mc./mq. 1,34
<b>02RN03</b> .....	mc./mq. 1,49
<b>04RN01</b> .....	mc./mq. 0,97

**Rc** - rapporto di copertura:..... % 40

**Hm** - altezza massima di edificazione:

<b>02RN02</b> .....	m. 10,00
<b>02RN03</b> .....	m. 10,00
<b>04RN01</b> .....	m. 10,00

**Np** - numero piani:

<b>02RN02</b> .....	n. 2
<b>02RN03</b> .....	n. 2
<b>04RN01</b> .....	n. 2

più l'eventuale piano terra destinato ad autorimesse e locali di servizio

**Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non

inferiore a: ..... m. 10,00

**Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00

**Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

**3.2** - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

#### **4. Assetto qualitativo**

**4.1** – La predisposizione di S.U.E. dovrà definire un progetto urbano, con caratteristiche, ambientali e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

**4.2** - Per le aree, **04RN01** gli interventi trovano ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, per il posizionamento non invasivo in una zona a margine dell'abitato. Le tipologie edilizie dovranno, nell'insieme, rappresentare una decorosa soluzione visiva per materiali, altezze, profili architettonici, ingombro dei volumi. I fabbricati dovranno avere una conformazione intrinseca articolata per ottenere un basso impatto ambientale, disponendosi in diversi volumi e con minor sbancamenti di terreno e minori altezze dei muri di sostegno per consentire un minor impatto visivo.

**4.3** - Per le aree, **02RN02**, **02RN03** gli accessi devono avvenire sulle strade comunali.

**4.4** – Nella realizzazione degli interventi le fasce alberate indicate in cartografia devono essere integrate con ulteriori misure di mitigazione, quali siepi multistrato, sia arbustive che arboree, di adeguata altezza e a rapido accrescimento, riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici locali. Tali cortine arboree dovranno essere correlate allo sviluppo di percorsi ciclopedonali e alla integrazione con i percorsi delle Bealere e con opere a verde di mitigazione della viabilità in progetto. In merito alle piste ciclabili costituisce utile riferimento la D.G.R. n. 85-19500/1997.

### **Art. 19 – Norme per le aree per Servizi sociali Ed attrezzature a livello comunale - S.**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art.



21 punto 1) e 2) della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano in riferimento al soddisfacimento del fabbisogno derivante dalla capacità insediativa residenziale. Per i fabbisogni di aree per usi pubblici relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, il reperimento risulta prescritto attraverso la normativa generale, a verifica ed integrazione delle aree graficamente indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta.

In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

**SI:** istruzione dell'obbligo e del preobbligo

**SV:** spazi pubblici a parco, gioco e sport

**SP:** parcheggi pubblici

**SC:** spazi pubblici di interesse comune

**SA:** attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi secondari e terziari

## **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie
- spazi pubblici a parco, gioco e sport
- servizi pubblici per parcheggi
- servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale
- servizi per impianti produttivi secondari
- servizi per impianti commerciali e direzionali

**1.2** - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:

- residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.
- servizi e attività tecniche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

**1.3** – Le destinazioni d'uso coerenti può essere variata all'interno delle aree pubbliche con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto della dotazione complessiva degli standard urbanistici.

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

**2.2** - Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali riconosciuti con leggi dello Stato; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una Convenzione che definisca le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

### 3. Consistenza quantitativa

#### 3.1.1 - Nuova edificazione, ampliamenti e sopraelevazione o modificazioni degli edifici esistenti con i seguenti indici:

**It** – indice di densità edilizia territoriale:

**SV:** ..... mc./mq. 0,30

per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro

per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano si applicano i parametri specifici di settore.

**SI:** ..... mc./mq. --,--

aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia.

**SC:** ..... mc./mq. 1,50

in mancanza di leggi in materia

aree per attrezzature di interesse comune, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia, si applicano i parametri specifici di settore.

**SP:** ..... mc./mq. --,--

aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie o alla installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate.

**SA:** ..... mc./mq. --,--

aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie o alla installazione di autorimesse private o collettive pluripiano o interrate.

**Rc** - rapporto di copertura: ..... % 50

**SV SI SC**

**Hm** - altezza massima di edificazione:

**SC SV:** ..... m. 10,00

o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari campanili o simili e volumi tecnici)

**Np** - numero piani: ..... n. -

**Dc** - distanze dai confini del lotto: riferimento al ..... m. 5,00

**SI SC SV**

**Df** - distanze tra fabbricati: ..... m. 10,00

**SI SC SV**

**Ds** - distanze da strade: o allineamento o confine o non inferiore a: m. 5,00

**SI SC SV**

**3.1.2** – Nelle aree del centro abitato è ammessa la costruzione di parcheggi posti al di sotto delle aree a servizi pubblici, purché sia garantita la piena fruibilità e funzionalità delle sovrastanti attrezzature. Tali parcheggi, ai sensi della legge

122/89, possono rimanere di proprietà privata purché l'area sovrastante a servizi pubblici sia ceduta al comune.

#### **4. Assetto qualitativo**

**4.1** - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:

- ✓ del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- ✓ di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago, ecc.;
- ✓ di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc..

**4.2** - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:

- ✓ - il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- ✓ - la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;
- ✓ - la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi.

**4.3** – Le aree per parcheggi pubblici con più di 5 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

**4.4** – Manufatti tipo cabine di modeste dimensioni, per l'erogazione di pubblici servizi, possono essere edificate mediante acquisizione di pubblica utilità; nel Centro Storico devono essere possibilmente interrato o interne agli edifici; nelle altre aree devono essere osservate le norme sulle distanze e le tipologie di assetto qualitativo di zona.

### **Art. 20 – Norme per le aree produttive artigianali e industriali: PE esistenti.**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, interne ed esterne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo per i quali si prevede la conferma di ubicazione e destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.

#### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%:

- attività industriali e artigianali di produzione a livello medio; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi; attività commerciali in genere o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività amministrative e direzionali connesse con le aziende, attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, affittacamere, ristoranti, mense, bar; servizi connessi alle attività produttive per parcheggi e verde;
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

**1.2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:

- depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio, officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari con eventuali distributori di carburante ed autorimesse;
- attività e servizi di interesse comune socio-culturale; esposizioni; servizi e attività tecniche di interesse generale.

**1.4** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.

**2.2** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

**2.3** - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già determinate dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione; qualsiasi intervento dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree a verde.

L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**2.4** - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, pari al 10% della

superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area.

### **3. Consistenza quantitativa**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 – Ampliamento o sopraelevazione con i seguenti indici:**

<b>Sul</b>	– superficie utile lorda: .....	fino al 50%
	delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.	
<b>Sul</b>	– superficie utile lorda: .....	fino a mq. 150
	per 2 abitazione, del titolare e del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.	
<b>Ut</b>	– indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq. --
<b>Uf</b>	– indice di utili fondiaria: .....	mq./mq. --
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura: .....	% 50
	compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi	
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione: .....	m. 10,00
	salvo altezze maggiori o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.)	
<b>Np</b>	- numero piani: .....	n. --
<b>Df</b>	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ... e ribaltamento fronte più alto	m. 10,00
<b>Dc</b>	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: .....	m. 5,00
	in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile	
<b>Ds</b>	- distanze da strade: non inferiore a: .....	m. 6,00
	o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto o secondo le indicazioni planimetriche	

### **4. Assetto qualitativo**

**4.1.** – Per gli insediamenti esistenti, le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Le cause di danno, inquinamento e molestia dovranno essere eliminate con la predisposizione di ogni strumento idoneo ed efficace, a seguito di apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui da essa stabiliti. Scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate, o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, oggetto di rilocalizzazione.

**4.2** – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:

- ✓ una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- ✓ la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 10% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.

Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

## **Art. 21 – Norme per le aree produttive artigianali e industriali: PC di riordino e di completamento.**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, non compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%:

- attività industriali e artigianali di produzione; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi; attività commerciali in genere o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività amministrative e direzionali connesse con le aziende, attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, affittacamere, ristoranti, mense, bar; servizi connessi alle attività produttive per parcheggi e verde;
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

**1.2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:

- depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio, officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari con eventuali distributori di carburante ed autorimesse;
- attività e servizi di interesse comune socio-culturale; esposizioni; servizi e attività tecniche di interesse generale.

**1.4** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, completamento.

**2.2** - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree a verde. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**2.3** - In sede di attuazione di completamento si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

**2.4** (soppresso).

**2.5** – L'accessibilità alla SP n. 175, tronco Torre San Giorgio – Cardè, dall'area produttiva 03PC01 dovrà essere garantita per mezzo di un unico accesso strutturato secondo la normativa tecnica vigente in fatto di intersezioni, anche tenendo conto del fatto che il fronte dell'area stessa prospiciente la viabilità provinciale si trova all'interno di una curva e che dovranno essere garantite e salvaguardate le zone necessarie per la visibilità dei veicoli in transito.

**2.6** – Tutti gli interventi effettuati ai lati e sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario della strada sulla base di specifici progetti esecutivi, comprendenti inoltre il progetto della segnaletica orizzontale e verticale, della illuminazione degli innesti e dei tratti di strada provinciale interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente per mezzo della bitumature completa ed eventuale posa di barriere di protezione.

**2.7** – Per le aree: **05PC02, 06PC02, 06PC06-06SA05** sono ammessi gli interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G., di cui si confermano e si integrano le prescrizioni normative.

In generale, dovranno essere osservate le seguenti condizioni:

- non dovranno esserci interferenze con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;

- non dovranno essere effettuate captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 LR 30/04/'96 n.22 e s.m.i.
- non dovrà esserci interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite:
- che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle terrazze, 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;
- 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.

Esiste altresì l'obbligo, per quanto riguarda l'ampliamento delle attività produttive esistenti, di presentare, laddove previsto dalle normative, la valutazione di impatto acustico, ai sensi della D.G.R. 2/02/2004 n. 9-11616.

### **3. Consistenza quantitativa**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 – Ampliamento e completamento con i seguenti indici::**

<b>Sul</b>	– superficie utile lorda: .....	fino a mq. 150
	per 2 abitazioni, del titolare e del custode, con vincolo pertinenziale all'attività e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.	
<b>Ut</b>	– indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq. --
<b>Uf</b>	– indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq. --
<b>Rc</b>	– rapporto di copertura: .....	% 50
	compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi	
<b>Hm</b>	– altezza massima di edificazione: .....	m. 12,00
	salvo altezze fino a m. 20,00, per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, silos, ecc.). Nelle sole aree non in margine alla pubblica viabilità, per attività funzionali di produzione e movimentazione merci, sono ammessi impianti tecnologici di altezza predefinita e condizionata da sistemi costruttivi modulari vincolanti, fino a m. 20,00 fuori terra.	
	Su tutta l'area 05PC01A è ammessa un'altezza massima di 16 m., limitatamente al 5% della Sup. Coperta complessiva ammissibile dell'intero comparto	
<b>Np</b>	– numero piani: .....	n. --
<b>Df</b>	– distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .....	m. 10,00



- o ribaltamento fronte più alto
- Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: .... m. 5,00  
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è  
ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto  
del codice civile
- Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 6,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali  
di rispetto o secondo le indicazioni planimetriche

**3.2** – In area **05PC01A**, è ammessa l'edificazione ~~con permesso di costruire convenzionato~~ fino a mq **40.961** di superficie coperta indipendentemente dal rapporto di copertura di zona.

~~La documentazione della richiesta del “permesso di costruire convenzionato” (art. 49, 4° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) dovrà contenere una tavola specifica che verifichi il “rapporto di copertura Re”, come sopra descritto, dell'intera Area 05PC01A.~~

~~La “convenzione” dovrà altresì “prevedere adeguate compensazioni ecologiche al consumo del suolo, effettuato in modalità anche perequativa con altri interventi” come richiesto nella nota (prot. 41293 del 15/05/2017) dell'A.R.P.A. e confermato nel “Provvedimento di Esclusione” predisposto dall'Organo Tecnico Comunale per la V.A.S. (prot. 1591 del 17/05/2017).~~

~~**3.3** — Gli interventi in area **05PC04** (P2e2a) sono subordinati a permesso convenzionato (art. 49, 5° comma, L.R. 56/77);~~

#### 4. Assetto qualitativo

**4.1** – Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:

- ✓ **qualità architettonica** di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
- ✓ **tipologie costruttive e materiali** progettati per assicurare soluzioni architettoniche confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
- ✓ **elementi accessori** quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
- ✓ **impianti** per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per

assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.

- ✓ **viabilità** di servizio separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso.
- ✓ **strutture** necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
- ✓ **aree libere di pertinenza**, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione (almeno di m. 5,00) e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
- ✓ **quinte vegetali**, messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

**4.2** – Le aree a servizio delle attività produttive previste nella fascia di rispetto della ex ferrovia, concorrono alla dotazione di verde o parcheggi di uso pubblico e non sono quindi fabbricabili

**4.3**– A margine della strada provinciale, come specificazione attuativa delle planimetrie di P.R.G., si prevede:

- ✓ per il tratto prospiciente le aree 06PC01-02-03: semplice pista ciclabile, con cordolo di separazione verso la strada + controviale;
- ✓ per il rimanente tratto dall'area verso il confine comunale: aiuola + marciapiedi + ciclabile + controviale.

## **Art. 22 – Norme per le aree produttive artigianali e industriali: PN di nuovo impianto.**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, non compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%:

- attività industriali e artigianali di produzione; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi; attività commerciali in genere o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività amministrative e direzionali connesse con le aziende, attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, affittacamere, ristoranti, mense, bar; servizi connessi alle attività produttive per parcheggi e verde;
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

**1.2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:

- depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio, officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari con eventuali distributori di carburante ed autorimesse;
- attività e servizi di interesse comune socio-culturale; esposizioni; servizi e attività tecniche di interesse generale.

**1.4** – Al fine di considerare in modo adeguato il rischio per la salute delle persone e la non criticità tra le nuove attività produttive e la vulnerabilità esistenti sul territorio le sostanze detenute e utilizzate nelle attività dovranno essere preventivamente verificate come compatibili.

Le attività produttive quindi sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

**1.5** – Nella porzione di area 06PN02, interessata dal vincolo degli usi civici, la realizzazione degli interventi previsti è subordinata al trasferimento o all'eliminazione dello stesso vincolo: fino ad allora la suddetta porzione di area è considerata inedificabile.

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

**2.2** - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..

**2.3** - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di nuovo impianto, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e

servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del: 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

**2.4** – In relazione agli interventi previsti, in aree produttive derivate da impostazioni concettuali pregresse, dovrà essere effettuata la ricerca o l'indirizzo verso la qualità progettuale, piuttosto che rispetto ad un'analisi sottoforma di matrice di obiettivi strategici o specifici. Per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui al D.lgs. 112/1998 e all'art. 3 della L.R. 34/2004, in materia di procedure minime al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica.

**2.5** – La progettazione urbanistica ed edilizia delle aree PN e la loro attuazione devono garantire il mantenimento e la funzionalità del reticolo irriguo; devono essere regolamentate sia le acque da smaltire sia quelle meteoriche; deve essere contenuta il più possibile l'impermeabilizzazione e devono essere realizzate idonee fasce verdi piantumate. In particolare nelle aree 05PN01 e 05PN02 gli edifici non dovranno avere altezze superiori ai 10 m. e dovranno avere pareti e coperture con colorazioni scure e tonalità naturali, nonché impiegare soluzioni per il risparmio energetico. A tutela delle aree del Tenimento Mauriziano di Cascina Fornaca, sito nel confinante Comune di Scarnafigi, le suddette aree 05PN01-02 devono essere progettate ed attuate nel rispetto degli elementi caratteristici del paesaggio agrario di antico impianto esistente in prossimità: a tal fine la progettazione urbanistica ed edilizia dovrà essere integrata, e conseguentemente valutata, con approfondimenti di particolare attenzione all'inserimento ambientale-paesaggistico.

### **3. Consistenza quantitativa**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 – Nuova edificazione con i seguenti indici::**

<b>Sul</b> – superficie utile lorda: .....	fino a mq. 150
per 2 abitazioni, del titolare e del custode, con vincolo pertinenziale all'attività e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.	
<b>Ut</b> – indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq. --
<b>Uf</b> – indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq. --
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	% 50
compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi	
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione: .....	m. 12,00

salvo altezze fino a m. 20,00, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, silos, ecc.) Nelle sole aree non in margine alla pubblica viabilità, per attività funzionali di produzione e movimentazione merci, sono ammessi impianti tecnologici di altezza predefinita e condizionata, da sistemi costruttivi modulari vincolanti, fino a m. 20,00 fuori terra.

- Np** - numero piani: ..... n. --
- Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ..... m. 10,00  
o ribaltamento fronte più alto
- Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00  
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile
- Ds** - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 6,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto o secondo le indicazioni planimetriche.

**3.2 – In area 06PN05 l'edificazione della superficie coperta è limitata a mq 20.717, indipendentemente dal rapporto di copertura di zona.**

**4. Assetto qualitativo**

**4.1 – Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:**

- ✓ **qualità architettonica** di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
- ✓ **tipologie costruttive** e materiali progettati per assicurare soluzioni architettoniche confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
- ✓ **elementi accessori** quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
- ✓ **impianti** per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
- ✓ **viabilità** di servizio separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso.
- ✓ **strutture** necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
- ✓ **aree libere di pertinenza**, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e

cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione (almeno di m. 5,00) e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

- ✓ **quinte vegetali**, messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

**4.2** – Le aree a servizio delle attività produttive previste nella fascia di rispetto della ex ferrovia, concorrono alla dotazione di verde o parcheggi di uso pubblico e non sono quindi fabbricabili

**4.3** – Tutti gli interventi effettuati ai lati e sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario della strada sulla base di specifici progetti esecutivi, comprendenti inoltre il progetto della segnaletica orizzontale e verticale, della illuminazione degli innesti e dei tratti di strada provinciale interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente per mezzo della bitumature completa ed eventuale posa di barriere di protezione.

## **Art. 23 – Norme per le aree produttive agricole – H.**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole zootecniche e forestali, sia a scopo produttivo, che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio: colture orticole o floricole, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole, pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

**H** : territorio comunale extraurbano;

**HI**: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, strettamente connessi con l'attività locale;
- residenza rurale.

**1.2** - Sono considerate compatibili:

- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario; servizi e attività tecniche di interesse generale; servizi pubblici

- residenza esistente e residenza per riutilizzazione edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.
- 13** - La "Carta degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali" costituisce il primo riferimento per la classificazione di tali suoli, fermo restando che, per quanto concerne l'applicazione delle norme e l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto o in progetto, anche a seguito di cambiamenti culturali ai sensi dell'art. 25, comma 18° della L.R. 56/1977.
- 1.4** - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di titolo abilitativo per famigliari ed eredi).
- 1.5** - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.
- 1.5** – Non sono ammessi depositi di materiali nocivi, fatte salve le eccezioni relative ai presidi per veterinari e agrofarmaci.

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

- 2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento e nuova costruzione.
- 2.2** - Nelle aree Hi, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni; sono solamente ammesse a carattere provvisorio bassi fabbricati per depositi per attrezzi, al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole, nella misura fino a mq. 15 di superficie utile lorda, uno per ogni unità immobiliare, esclusi capannoni o simili.
- 2.3** - Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, accatastati e/o autorizzati anche se non individuati come tali nelle tavole di Piano, potranno essere riutilizzati ad usi residenziali, anche per non addetti alla conduzione dei fondi e ai non imprenditori agricoli, nonché ad usi agrituristici o produttivi, limitatamente questi al servizio delle attività agricole zootecniche, e forestali.

Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali e senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.

Sarà quindi altresì ammesso il recupero degli spazi, interni alla sagoma dei fabbricati rurali non abitativi, per l'ampliamento di una unità abitativa o la realizzazione di una ulteriore unità abitativa rispetto a quelle esistenti, fino a mq.

150 per ogni singola unità e con la conseguente demolizione o utilizzo per fini pertinenziali della parte eccedente inutilizzata, o il suo riutilizzo per usi accessori; Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata, eventualmente con contratto, la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica; e' consentita la formazione di nuove strade di accesso.

In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

- 2.4** - Per il recupero a fini residenziali dei rustici si fa anche riferimento alla L.R. 9/03.
- 2.5** - In caso di dismissione di fabbricati rurali non abitativi da aziende agricole attive, eventuali nuove costruzioni aggiuntive, dovranno essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno tre anni.
- 2.6** - Per i vecchi edifici sorti come residenziali non agricoli in area impropria valgono, per le sole parti fabbricative, le norme delle aree RE, residenziali esistenti, di cui alle presenti norme.
- 2.7** - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli (art. 7 – I), anche a servizio degli edifici residenziali. Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.
- 2.8** – Sono ammesse autorimesse al servizio dei fabbricati residenziali, un posto auto per alloggio, qualora non presenti nel fabbricato e qualora non vi siano altri edifici riutilizzabili a tale uso.
- 2.9** – Nell’area della cascina agricola, in strada per Scarnafigi (f. 3 mapp. 297) nelle vicinanze dell’area 02RN02, sono ammessi ampliamenti in allineamento ai fabbricati esistenti, a sud verso la zona di PEC, al fine di realizzare una quinta ambientale di chiusura della piazza prevista.

### **3. Consistenza quantitativa**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 – Nuova edificazione per abitazioni rurali con i seguenti indici:**

ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77

<b>Sul</b> – superficie utile lorda: .....	mq.	--
<b>It</b> – indice di densità edilizia territoriale:.....	mq./mq.	--
<b>If</b> – indice di densità edilizia fondiaria: .....	mq./mq.	--
<b>Df</b> – indice di densità fondiaria:		



per terreni a colture protette in serre fisse	mc./mq.	0,06
per terreni a colture orticole o floricole specializzate HF	mc./mq.	0,05
per terreni a colture legnose specializzate	mc./mq.	0,03
per terreni a seminativo e prato	mc./mq.	0,02
per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda	mc./mq.	0,01
per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, con abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda	mc./mq.	0,001

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di richiesta per il rilascio del titolo abilitativo.

<b>V</b> - volume: residenza al servizio dell'azienda non oltre: .....	mc	1500
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	%	30
della superficie direttamente asservita		
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione: .....	m.	10,00
<b>Np</b> - numero piani: .....	n.	2
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:	m.	10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile		
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a: .....	m.	5,00
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto		

### **3.1.2** – Nuova edificazione attrezzature rurali con i seguenti indici:

ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77: fabbricati al servizio dell'attività agricola (produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione) quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati

<b>Sul</b> – superficie utile lorda: .....	mq.	--
<b>Ut</b> – indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq.	--
<b>Uf</b> – indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq.	--
<b>Df</b> – indice di densità fondiaria: .....	mq./mq.	--
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	%	30
calcolato sul lotto o lotti contigui di insistenza, comprese le consistenze residenziali		
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione: .....	m.	8,50
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m. 5,00		
<b>Np</b> - numero piani: .....	n.	2
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .....	m.	10,00

- Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00  
per le strutture e gli impianti tecnologici, la distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza raggiunta
- Ds** - distanze da strade: non inferiore a:..... m. 5,00  
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

**3.1.3** - Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:

- ✓ titolo per i permessi di costruire
- ✓ mantenimento della destinazione agricola
- ✓ cambiamenti di classi di colture
- ✓ trasferimento delle cubature
- ✓ atto di impegno
- ✓ computo dei volumi
- ✓ utilizzazione degli appezzamenti

**3.1.4** – Nuova edificazione attrezzature per allevamenti con le seguenti distanze:

**3.1.4.1** - allevamenti a **basso impatto** igienico sanitario

a carattere familiare o poderale (intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 100 ovini, 200 avicoli, 100 conigli:

**Df** - distanze tra fabbricati:

- dalle abitazioni del proprietario ..... m. 10,00  
dalle altre abitazioni di terzi ..... m. 50,00

**Dc** - distanze dai confini:

- degli abitati residenziali o produttivi e terziari ..... m. 50,00

**3.1.4.2** - allevamenti a **medio alto impatto** igienico sanitario:

un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.000 conigli:

**Df** - distanze tra fabbricati:

- dalle abitazioni del proprietario ..... m. 10,00  
dalle abitazioni di tipo rurale ..... m. 30,00  
dalle case sparse di abitazione di tipo civile ..... m. 80,00  
occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola

**Dc** - distanze dai confini:

- degli abitati residenziali, produttivi o terziari ..... m. 100,00

- 3.1.4.3** - Qualora si superino limiti precedenti, gli allevamenti sono considerati industriali intensivi, e non è ammessa la costruzione, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art. 25 L.R. 56/77.
- 3.1.4.4** - Per le concimaie e vasche liquami le distanze, anche nei confronti dell'abitazione del proprietario, sono le stesse previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.
- 3.2** - Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, anche non contigui e in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 10; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia un'ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva.
- 3.3** - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.
- 3.4** - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.
- 3.5** - Per le serre, in terreni a colture protette, realizzate con fondazioni fisse, il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%, con distanza minima dai confini di m. 5,00; dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.
- 3.6** - Le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.
- Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 10 dal centro aziendale.
- Le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere caratteristiche adeguate agli standard richiesti dalle vigenti normative sul benessere animale e sulle misure antinquinamento

#### **4. Assetto qualitativo**

**4.1** - Sia nella riconversione che negli ampliamenti, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati agricoli, compresi i fabbricati per allevamenti dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.

Quando le costruzioni sono eseguite con materiali e tipologie differenti da quelle caratteristiche degli edifici esistenti è richiesta una analisi di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- ✓ alternative e compensazioni e impatti positivi e negativi
- ✓ riduzione della visibilità e attenuazione di prospettive per i punti di vista
- ✓ interrimento e/o terrapieni e- mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- ✓ elementi strutturali ricorrenti e uso dei colori.

Sempre tenuto conto delle esigenze delle moderne aziende agricole di disporre di specifici volumi e spazi di manovre.

**4.2** - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.

**4.3** – Nei nuclei di antica origine agricola è fatto divieto di:

- ✓ impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, archi, volte, stipiti in pietra, lesene, stucchi, ecc.);
- ✓ sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- ✓ sostituire le coperture in pietra con materiale di diverse caratteristiche;
- ✓ eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- ✓ modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

**Q3** - Gli interventi volti al recupero dei cascinali esistenti o dei fabbricati di originaria documentazione, sia a fini abitativi, per gli altri usi consentiti, devono rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni accorgimenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate, con le prescrizioni relative agli insediamenti di carattere ambientale e documentario di cui all'art. 15.

## **Art. 24 – Attrezzature Tecnologiche Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo FT.**

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie.

## **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi, attività tecniche ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale;
- impianti urbani:
  - cimiteri e attrezzature inerenti
  - edifici e strutture funzionali a impianti di trasporto e depurazione dei rifiuti liquidi
  - edifici e strutture funzionali a pozzi, captazioni ed impianti della rete idrica
  - centrali e stazioni per produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
  - impianti tecnologici per le comunicazioni
  - attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci
  - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi.
  - impianti per la raccolta differenziata e il trattamento di materiali inerti e vegetali

**1.2** - Sono considerate compatibili:

- residenza necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività

## **2.2. Tipologia e modalità di intervento. I**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

**2.2** - Il P.R.G. individua le aree destinate ad impianti urbani, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli per esse istituiti; le normative da applicare saranno quelle specifiche di settore.

**2.3** - Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 lettere c, d, e, g, s, v della L.R. 56/1977, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., eccezion fatta per le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

**2.4** - Negli appositi capitoli delle aree funzionali di rispetto, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti.

**2.5** - L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e

autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

**2.6** - La realizzazione di servizi da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

### **3. Consistenza quantitativa**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 – Ampliamento e completamento con i seguenti indici :**

<b>Sul</b> – superficie utile lorda: .....	mq.	--
Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.		
<b>Sul</b> – superficie utile lorda: .....	mq.	150
fino a, per 1 abitazione di sorveglianza, con vincolo pertinenziale all'attività, accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola attività.		
<b>It</b> – indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	--
<b>If</b> – indice di densità edilizia fondiaria: .....	mc./mq.	1,00
<b>V</b> - volume: residenza al servizio dell'azienda non oltre: .....	mc	--
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	%	50
al netto delle aree da destinare a servizi		
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione:.....	m.	7,50
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica		
<b>Np</b> - numero piani: .....	n.	--
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .....	m.	10,00
o ribaltamento fronte più alto		
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..	m.	5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto		

#### **4. Assetto qualitativo**

**4.1** - In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

**4.1** – Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde e una fascia perimetrale di quinte vegetali, esterna alla zona in cui sono localizzati gli impianti.
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari agli impianti, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

#### **Art. 25 – Norme per aree funzionali ambientali FA:**

- **per ambiti urbani e pedonali**
- **per giardini e verde privato**
- **per pregio naturalistico paesistico**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

**FA.U:** per ambiti urbani e pedonali

**FA.G:** per giardini e verde privato

**FA.N:** per pregio paesistico o per ambiti naturalistici

#### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- **FA.U:** attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto
- **FA.G:** attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate.
- **FA.N:** attività agricola forestale che non modifichi lo stato dei luoghi

**1.2 - Sono considerate compatibili:**

- **FA.U:** servizi per verde pubblico; servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
- **FA.G:** attività esistenti.
- **FA.N:** servizi per verde pubblico; servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa; residenza esistente e residenza per riutilizzo edifici rurali abbandonati

**1.3 - Il P.R.G., in riferimento a quanto risultante sulla carta "Uso del suolo", facente parte degli allegati tecnici del Piano, individua due Aree Boscate: il Bosc d'la Persun e la zona tra la bealera del Castello e la bealera del Molino, a sud.**

Le aree boscate possono essere classificate:

- ✓ aree di boschi di alto fusto o di rimboscimento, boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, ai sensi dell'art. 30, comma 5, punto a), della L.R. 56/77.
- ✓ aree boscate con vincolo paesaggistico, assoggettate alle procedure di cui al D. Lgs. 42/04: territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001.
- ✓ aree boscate assoggettate a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 45/89:.

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1 -** Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale; ristrutturazione e demolizione.

**2.2 -** Nelle aree FA.N vale la stessa normativa prevista per i fabbricati esistenti in zone agricole H, è quindi ammesso il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle forme, dimensioni, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito.

Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo, per il passaggio delle urbanizzazioni a rete e per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili.

**2.3 -** Nelle aree FA.G., di verde privato, non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare le alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.

Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatte salve operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione di quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi



agricoli in legno o in muratura intonacata, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno.

### **3. Consistenza quantitativa**

#### **3.1 – Parametri**

##### **3.1.1 – Riqualificazione formale ed ambientale con i seguenti indici :**

<b>Sul</b>	– superficie utile lorda: .....	esistente
<b>It</b>	– indice di densità edilizia territoriale: .....	mq./mq. --
<b>If</b>	– indice di densità edilizia fondiaria: .....	mq./mq. --
<b>V</b>	- volume: .....	mc --
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura: .....	% --
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione: .....	esistente
<b>Np</b>	- numero piani: .....	n. --
<b>Df</b>	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00 o ribaltamento fronte più alto	
<b>Dc</b>	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: .....	m. 5,00
<b>Ds</b>	- distanze da strade: non inferiore a: .....	m. 5,00
	o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto	

### **4. Assetto qualitativo**

**4.1** - I manufatti di interesse storico e architettonico e le strutture viarie di valore documentario, quali cappelle o altre costruzioni vetuste, muri in pietra a secco, muri di contenimento, terrazzamenti, sentieri selciati, ecc., potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

**4.2** - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

**4.3.** - Al fine del rafforzamento e del miglioramento della rete ecologica locale, a compensazione dell'insieme delle previsioni residenziali e produttive di nuovo impianto, gli interventi contigui alle zone **FA.N:** per pregio paesistico o per ambiti naturalistici, in proseguo del percorso delle Bealere Braidasso e Molino, fino ai margini del nucleo urbano consolidato, possono prevedere come urbanizzazioni scomputabili il potenziamento dei corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua e connetterli alle fasce alberate previste a delimitazione dell'abitato, nonché eventuali fasce verdi a mascheramento/mitigazione della strada di circonvallazione in progetto.

## **Art. 26 – Norme per aree funzionali di rispetto FR:**

- **per sponde torrenti rii e sorgenti**
- **per viabilità**
- **per ambiti cimiteriali e usi civici**
- **per elettrodotti e gasdotti e depuratori**

Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituite dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti vincolati.

In particolare, le aree funzionali di rispetto si distinguono in:

**FR.T:** per sponde torrenti, rii e sorgenti

**FR.V:** per viabilità

**FR.C:** per ambiti cimiteriali e usi civici

**FR.E:** per elettrodotti, gasdotti e depuratori

Le delimitazioni del presente articolo valgono per le aree di rispetto come minime, anche se non riportate in cartografia; in particolar modo per quanto riguarda la fascia dei territori contermini ai corsi d'acqua, le delimitazioni riportate in cartografia devono essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di richiesta di permesso di costruire.

Nel caso di prescrizioni specifiche diverse, oltre al minimo, vale quanto indicato nelle Tavole di P.R.G. con apposita linea tratteggiata.

### **T. Sponde dei torrenti, rii, sorgenti FR.T**

**T1** - E' fissata una fascia di rispetto, come da indicazione planimetrica, di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.

- **m. 10** per la Bealera del Molino e la Bealera del Castello, per la Bealera Braidasso e per la Bealera Lessia; **m. 5,00** per la Bealera Caudano; secondo le prescrizioni della Relazione Geologico Tecnica, con gli elaborati di cui all'art. 1 punto 1.3 comprendenti allegati e tavole fuori testo, costituente parte integrante e cogente del P.R.G..

Fascia di rispetto di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 dai canali, presenti nel territorio comunale, al di fuori dell'ambito di perimetrazione degli abitati:

- **m. 25** relativa al solo Canale Molino.

Non sono presenti nel territorio comunale pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici.

- **m. 200** da zone umide, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6.

Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.

T2 – In merito all'utilizzo della risorsa idrica, si richiama quanto previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/2006, che per la realizzazione delle opere di adeguamento del servizio idrico prescrive la richiesta preventiva del parere di compatibilità con il Piano d'Ambito e la stipula di apposita convenzione con il soggetto gestore in concessione del servizio stesso.

T3 – In merito agli scarichi di acque reflue, per l'incremento di insediamenti abitativi, si richiamano i contenuti del Piano di Tutela delle Acque D.C.R. n. 117-10731/2002,

## **V. Viabilità FR.V**

**V.1** - Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradale esistenti e in progetto:

- **m. 30** per strade provinciali (**Tipo C** ex art.2 D.L.285/92)
- **m. 20** per strade comunali (**Tipo F** ad eccezione delle strade vicinali ex art.3 c.1 n. 52 D.L.285/92)
- **m: 10** per le rimanenti strade (**Tipo F** ex art. 26 c. 2 lett. e D.P.R. 495/92).

**V.2** - Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 27 delle presenti Norme.

Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

**V.3** - Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77.

## **C. Cimiteri e Usi Civici FR.C**

**C.1** - Nel territorio comunale si devono rispettare dal cimitero, negli interventi di nuova costruzione le distanze minime di cui al:

- provvedimento del Sindaco n. 4 anno 2002, di minori distanze, rispetto a m. 150, come indicato nella cartografia di Piano.  
“Riduzione fascia di rispetto cimiteriale”, ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 285/1990, a seguito D.C.C. n. 9 in data 21.02.2002, di approvazione, e a seguito della nota dell'A.S.L. 17 in data 14.03.2002 prot. n. 15857P-911/IP, di parere favorevole. Vista la L.R. 5/2001, con cui sono state trasferite alle ASL le funzioni regionali di cui agli artt. 228, 338 e 345 del T.U.LL.SS., e vista la Circolare Regionale 06.03.2001.

- le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

**C.2** – Nelle fasce di rispetto cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo quali chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche per servizi igienici, pubblici o di uso pubblico mediante convenzione; è altresì consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree. Sono altresì ammessi ampliamenti dei cimiteri di pubblica realizzazione.

**C.3** - Per quanto riguarda le aree gravate da usi civici, la tavola 13 riporta le aree vincolate, sia di categoria A che di categoria B, per il rispetto dei disposti del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera h).

## **E. Depuratori, Discariche, Gasdotti ed Elettrodotti FR.E**

**E.1** - La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l'ambito di applicazione dell'Allegato IV – punto 1.2 – della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977.

- **m. 100** dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente; in tale ambito sono vietati tutti gli interventi che determinino l'aumento di carico antropico. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.
- **m. 100** dal perimetro di eventuali impianti pubblici di discariche controllate.

**E.2** – Le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, dovranno rispettare le distanze prescritte, in applicazione del D.M. 29.05.2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti), che saranno indicate dall'Ente gestore nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

All'interno delle fasce di rispetto per gli elettrodotti, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

**E.3** - Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti: attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità

- 1.2** - Sono considerate compatibili: servizi pubblici a verde; parcheggi pubblici; residenza esistente; servizi di interesse generale.

## **2. Tipologia e modalità di intervento**

- 2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia A e B, ampliamento e demolizione. secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.
- 2.2** - Nelle aree funzionali di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.
- 2.3** - Le fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale in aree funzionali di rispetto devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree agricole tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate senza preclusione alla visibilità. E' ammessa l'utilizzazione con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.
- 2.4** - Entro le fasce di arretramento stradale in aree funzionali di rispetto sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi.
- 2.5** - Nel caso di rifacimento parziale, completamento e sostituzione di recinzioni esistenti o di costruzione di nuove recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti, è ammesso il mantenimento dell'allineamento.

## **3. Consistenza quantitativa**

- 3.1** - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, delle superfici utili ove già esisteva tale destinazione o anche adibite a locali accessori, con l'esclusione di quelle in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77.

Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale preesistente, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni dei locali accessori. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica; e' consentita la formazione di nuove strade di accesso.

In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme,

delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

**3.2** - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.

**3.3** - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

#### **4. Assetto qualitativo**

**4.1** - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti
- impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio
- attrezzature dei vari servizi d'urbanizzazione
- impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.

**4.2** - Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

### **Art. 27 – Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze - FV.**

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie, rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della dimensione degli edifici serviti, nonché dalle infrastrutture per la circolazione e dai distributori di carburante con le relative attrezzature.

L'assetto delle sedi viarie è disciplinato secondo la classificazione in tipi di cui al D.L. n. 285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L. n. 360/93.

**Le aree funzionali alla viabilità si distinguono in:**

- ✓ 1.1. Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (**Tipo C**) strade extraurbane secondarie, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.  
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade provinciali:
  - Saluzzo - Moretta

- Cardè – Villanova Solaro
- ✓ 1.2. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale (**Tipo F**)  
strade locali, urbane o extraurbane.  
Non sussistono strade riconosciute di tale interesse.
- ✓ 1.3. Sedi viarie esterne di interesse locale, interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (**Tipo E**)  
E' riconosciuto tale interesse alle strade locali, urbane o extraurbane; strade urbane di quartiere:
  - strade secondarie di accesso agli insediamenti
  - strade di distribuzione agli isolati; viabilità di distribuzione capillare

## 1. Destinazione d'uso

- 1.1** - Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.
- 1.2** - Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.56/77.
- 1.3** - A norma all'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 per **ciglio stradale** si intende la "linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)"
- 1.4** - A norma del D.Lgs. n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", per **confine stradale** si intende "il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".
- 1.5** - In riferimento al D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche e integrazioni, le fasce di rispetto dalle strade sono definite come distanza dal **confine stradale**.

## 2. Tipologia e modalità di intervento

- 2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, completamento, nuova costruzione.
- 2.2** - Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

**2.3** - E' consentita, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle strade stesse.

**2.4** – Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'apposito Piano Comunale, costituite da: impianti di erogazione del carburante, attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione degli autoveicoli, servizi di assistenza agli automobilisti.

In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, completamento, demolizione e nuova costruzione. Il completamento e la nuova costruzione sono ammessi con rapporto di copertura del 40%, altezza massima m. 6,00, distanza da fabbricati m. 6,00, distanza dai confini m. 5,00.

Per il posizionamento dei nuovi impianti, di cui all'art.2, commi 1 e 2, della L.R. 14/04 e in riferimento alla D.G.R. n. 35-9132/2008, si deve tenere conto delle distanze minime previste da norma regolamentari dettate dall'ente proprietario della strada a tutela della sicurezza stradale e da norme poste a tutela della salute e della pubblica incolumità..

### **3. Consistenza quantitativa**

Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica composta dal sedime destinato al traffico veicolare, dai marciapiedi e/o dalla pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento dai confini stradali esistenti e in progetto, dall'edificazione o da muri di cinta.

#### **3.1 - Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (Tipo C)**

- larghezza della carreggiata: ..... m. 10,50
- corsie: ..... n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiede: ..... 2x m. 1,50
- distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: ..... m. 10,00  
fuori centri abitati: ..... m. 30,00
- distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: ..... m. 1,50  
fuori centri abitati: ..... m. 3,00

#### **3.2 - Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F)**

- larghezza della carreggiata: ..... m. 6,50
- corsie: ..... n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiede: ..... 2x m. 1,50
- distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: ..... m. 10,00  
fuori centri abitati: ..... m. 20,00  
vicinali: ..... m. 10,00
- distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: ..... m. 1,50  
fuori centri abitati: ..... m. 1,50

#### **3.3 - Sedi viarie interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti (Tipo E)**

- larghezza della carreggiata: salvo diversa previsione in sede di S.U.E. .... m. 7,00
- corsie: ..... n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiede: ..... m. 1,50
- distanze dal confine stradale per edificazione ..... m. 5,00



- distanze dal confine stradale per i muri di cinta ..... m. 1,50

### **3.5 - Sedi viarie interpoderali e sentieri non carrabili**

- nessuna distanza nei centri abitati e fuori centri abitati per gli edifici, i fabbricati accessori e per le recinzioni e muri di contenimento

**3.6 -** Ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli S.U.E. stessi.

**3.7 -** Per edifici esistenti nelle fasce di rispetto nel caso di sopraelevazione è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale. Analogamente gli interventi di ampliamento, ristrutturazione potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale purché sia verificata l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

## **4. Assetto qualitativo**

**4.1 -** Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.

**4.2 -** Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulle strade esistenti dovranno obbligatoriamente prevedere tali percorsi.

**4.3 -** La realizzazione della nuova viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano in debita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi attraversati (acclività, stabilità, presenza di rii, ecc.) e all'esondazione dei corsi d'acqua locali nel corso delle piene; le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

**4.4 -** Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.

**4.5 -** I parcheggi localizzati a filo strade devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

**4.6 -** In linea generale non saranno consentiti nuovi accessi sulle strade di competenza provinciale e neppure la trasformazione degli accessi agricoli esistenti in accessi

industriali, residenziali, ecc.. Tutti i nuovi accessi alle aree individuate dal P.R.G., la regolazione delle intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli, con strade di competenza provinciale), devono essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico Provinciale, adottando le tipologie previste dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

## **Art. 28 – Norme per le aree funzionali alla ferrovia e alle relative pertinenze - FF.**

Si riferiscono alle aree destinate ai tracciati e agli impianti delle Ferrovie dello Stato, con i relativi servizi e attrezzature.

### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Le aree destinate o confermate agli impianti e ai servizi ferroviari sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di comunicazioni e di trasporto in ordine a funzioni pubbliche di interesse statale, regionale e locale. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

### **2. Tipologia e modalità di intervento**

- 2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, completamento, nuova costruzione.
- 2.2** - L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art.81, commi 2-3-4, del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art.10, comma 1, della Legge 11.2.81 n.17).
- 2.3** - Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art.60 del D.P.R. citato. Per l'attuazione del P.R.G. su beni immobili ora destinati a pubblico servizio, dovranno comunque esser seguite le procedure di legge, compreso il consenso dell'ente titolare.

### **3. Consistenza quantitativa**

**3.1** - Gli interventi consentiti nelle aree del presente articolo sono quelli necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate.

#### **4. Assetto qualitativo**

**4.1** - E' obbligo dei soggetti titolari dei progetti e delle opere prossimi alla proprietà ferroviaria il rispetto del comma 3° dell'art.8 della L.447/95 sull'inquinamento acustico per la valutazione previsionale del clima acustico.