

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI ROCCAVIONE**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 117-42042 DEL 29/12/1994)

**VARIANTE PARZIALE N. 1**

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

---

**NORME DI ATTUAZIONE**  
**E TABELLE DI ZONA**

---

<b>PROGETTO PRELIMINARE</b> <b>ADOTTATO CON</b>	D.C. NR.	23	DEL	17/07/2025
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	1617	DEL	20/10/2025
<b>PROGETTO DEFINITIVO</b> <b>APPROVATO CON</b>	D.C. NR.	41	DEL	24/11/2025

---

**Sindaco:** Paolo GIRAUDO

**Segretario Comunale:** Dr. ssa Francesca RICCIARDI

**Responsabile del Procedimento:** Arch. Tazio PIANA

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico**  
**a Progettista**  
 Arch. Fabio GALLO

## **INDICE**

<i>Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....</i>	<i>pag.</i>	<i>4</i>
” 2 - <i>Articolazione normativa del P.R.G.....</i>	”	6
” 3 - <i>Attuazione del Piano Regolatore Generale .....</i>	”	7
” 4 - <i>Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).....</i>	”	11
” 5 - <i>Modalità attuative dirette .....</i>	”	13
” 6 - <i>Condizioni relative alle opere di urbanizzazione .....</i>	”	14
” 7 - <i>Parcheggi privati per nuova costruzione e modifica di destinazione d’uso.....</i>	“	15
“ 8 - <i>Categorie di destinazioni d’uso .....</i>	“	16
“ 9 - <i>Utilizzazione del suolo .....</i>	”	18
” 10 - <i>Parametri urbanistici ed edilizi e altre definizioni .....</i>	”	20
” 11 - <i>Interventi edilizi e loro definizioni .....</i>	”	22
” 12 - <i>Individuazione e classificazione delle aree .....</i>	”	32
” 13 - <i>R - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso ammesse .....</i>	”	34
” 14 - <i>R1 - Aree di interesse storico - artistico - ambientale.....</i>	”	35
” 15 - <i>R2 - Aree di vecchio impianto di interesse ambientale .....</i>	”	39
” 16 - <i>R3 – Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita.....</i>	”	41
” 17 - <i>R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua .....</i>	”	43
<i>Art.18- R4A – Complessi privi di interesse storico artistico ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia .....</i>	<i>pag.</i>	<i>45</i>
” 19 - <i>R5 - Aree di completamento R6 - aree di nuovo impianto.....</i>	”	46
“ 20 - <i>T - Aree a prevalente destinazione terziaria.....</i>	“	47
” 21 - <i>Aree a prevalente destinazione produttiva: destinazioni d’uso ammesse .....</i>	”	48

” 22 - P1 - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento e P2 – aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto .....	”	49
” 23 - PE – Aree per attività estrattiva .....	”	50
“ 24 - E - Aree agricole.....	“	51
” 25 - E1 - Aree agricole di rispetto degli abitati .....	”	57
” 26 - Aree a destinazione speciale .....	”	58
” 27 - SP - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.....	”	59
” 28 - G - Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale .....	”	61
” 29 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative .....	”	62
” 30 - Fasce di rispetto .....	”	65
” 31 - Edifici ricadenti in zona impropria .....	”	67
“ 32 - Autorimesse.....	“	68
” 33 - Accessori.....	”	69
” 34 - Opere attigue a strade provinciali.....	”	70
” 35 - Aree a verde privato.....	”	71
Art.36- Vincoli di carattere geologico - tecnico .....	pag.	72
” 37 - Vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/04 .....	”	83
“ 38 - Beni culturali ambientali individuati dal P.R.G. ....	“	84
” 39 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente .....	”	85
” 40 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla Legge Regionale 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.06 .....	”	88

” 41 - Norme specifiche attinenti a singole aree.....”	91
” 42 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....”	95
” 43 - Deroghe.....”	96
” 44 - Entrata in vigore del P.R.G. ....”	97

*Tabelle di zona*

Le modifiche introdotte con la presente variante parziale sono evidenziate con **carattere grassetto** per le parti aggiunte; con **fondo grigio** le parti stralciate.

## **ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.**

1. Il progetto della variante 2005, è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) elaborati urbanistici
    - a1) relazione
    - a2) norme di attuazione e tabelle di zona
    - a3) tavole illustranti lo stato di fatto:

tav. A1.1 analisi dello stato di fatto: struttura fisica e insediativa territorio comunale	scala 1:5.000
tav. A1.2 analisi dello stato di fatto: struttura fisica e insediativa territorio comunale	scala 1:5.000
tav. A2.1 analisi dello stato di fatto: struttura insediativa – dettaglio delle aree a prevalenti usi urbani – capoluogo	scala 1:2.000
tav. A2.2 analisi dello stato di fatto: struttura insediativa – dettaglio delle aree a prevalenti usi urbani – nuclei frazionali	scala 1:2.000
    - a4) tavole di progetto:

tav. 1.1 Progetto P.R.G. territorio comunale	scala 1:5.000
tav. 1.2 Progetto P.R.G. territorio comunale	scala 1:5.000
tav. 2.1 Progetto P.R.G. capoluogo	scala 1:2.000
tav. 2.2 Progetto P.R.G. nuclei frazionali	scala 1:2.000
tav. 3 Progetto P.R.G. centro storico e nuclei frazionali	scala 1:1.000
tav. 4 Progetto P.R.G. con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s.m. ed i.	scala 1:2.000
tav. 5.1 Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G.	scala 1:5.000

tav. 5.2 Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. scala 1:5.000

b) elaborati geologici

relazione geologico tecnica

relazione geologica e tecnica approfondimenti geologici e tecnici in merito alle aree di trasformazione urbanistico-edilizia (art. 14, comma 2b della L.R. 56/77)

tavole

- Carta geologico – strutturale scala 1:10.000 (Tav. A1);
- Carta geoidrologica scala 1:10.000 (Tav. A2);
- Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10.000 (Tav. A3);
- Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000 (Tav. A4);
- Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni per il settore di fondovalle scala 1:5.000 (Tav. A5);
- Carta delle opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000 (Tav. A6);
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000 (Tav. A7);
- Carta degli elementi geomorfologici di interesse sismotettonico (che concorrono alla risposta sismica locale) scala 1:10.000 (Tav. A8);
- Allegato A- Verifiche idrauliche torrente Gesso (studio ing. A. Selleri);
- Allegato B – Verifiche idrauliche torrente Vermenagna (studio prof. ing. V. Anselmo).

2. Gli elaborati di cui alle lettere a2), a4), b), hanno valore vincolante, con le precisazioni di cui all'art. 2 successivo; i restanti elaborati hanno valore illustrativo.

## **Art. 2 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL P.R.G.**

1. Il P.R.G. per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi strutturali ed infrastrutturali necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati, mediante le rappresentazioni cartografiche e le Norme di Attuazione (N. d. A.).
2. Le N.d.A. contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio comunale.
3. Delle N. d. A. fanno parte integrante le “Tabelle di Zona” allegate; le Tabelle riassumono ed integrano le previsioni delle N. d. A. relativamente alle singole zone normative in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette zone o a singoli edifici in esse comprese.  
Le note alle Tabelle di zona precisano quali parametri ed indici rivestono valore prescrittivo e quali semplice valore descrittivo della zona normativa.  
Eventuali prescrizioni particolari contenute nelle Tabelle prevalgono e costituiscono deroga rispetto alle disposizioni generali contenute nelle N. d. A.
4. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controversa interpretazione fra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto della Tabella.
5. Gli elaborati geologico – tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti.  
Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio e geologico-tecniche sulle aree di intervento, sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G.
6. Gli interventi attuativi del P.R.G.C., poichè il Comune è inserito nell'elenco di quelli sismici (Zona 3), sono subordinati alle disposizioni della DGR n. 61-11017 del 17/11/2003 di recepimento dell'Ordinanza del PCM n. 3274/2003, come precisato con la circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27.04.2004.

## **ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

- 1.1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.
- 1.2 Costituisce modalità attuativa diretta il conseguimento di atto abilitativo mediante permesso di costruire, anche quando convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. (P.C.C.), o denuncia di inizio attività (D.I.A.). Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.  
Le aree soggette a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).
- 1.3 Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.  
Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere urbanistico oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi. Nei casi in cui il piano individua, all'interno delle zone di trasformazione aree per servizi o per la viabilità, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione delle stesse anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di acquisizione bonaria o forzata.  
In alternativa, i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree, possono rimanere titolari della relativa quota di capacità edificatoria, da utilizzare successivamente in sede di attuazione degli ambiti.

- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo dello loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standard di legge richiamati nel c. 7 seguente.  
Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto agli standard richiamati al successivo comma 7, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard stessi, è fatto obbligo di cessione gratuita delle quantità individuate e di monetizzazione della quota residua.  
Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art.40 seguente.
- 4.2 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi, è fatto obbligo della loro monetizzazione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 seguente.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 17, per interventi di ristrutturazione urbanistica, opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i disposti dell'art. 40 seguente e fatti salvi i casi seguenti:
- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi nel qual caso è fatto obbligo di cessione;
  - ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel 2° capoverso del comma 4°, dell'art. 17 successivo;
- 5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento di superficie utile lorda (S.U.L.), superficie coperta (S.C.), volume (V.) o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 40 successivo per il commercio al dettaglio.
- 5.2 Gli stessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto e ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento oppure siano individuate nella relativa tabella di zona, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 40 successivo per il commercio al dettaglio.  
L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.

Nel caso di edifici con destinazione impropria ricadenti in aree produttive o terziarie, si applica quanto previsto nel comma 5.1 precedente.

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

La presente disposizione non si applica per le aree a prevalente destinazione residenziale. Le aree private assoggettate ad uso pubblico in alternativa alla dismissione non sono utilizzabili ai fini del computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R.43/95).

- 9 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano.  
Ove la previsione di viabilità ricada in zone soggette a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.
- 10 Mitigazione ambientale: Laddove il Piano preveda interventi di mitigazione ambientale è fatto obbligo della predisposizione di uno specifico progetto esecutivo comprensivo degli approfondimenti necessari in funzione del tipo di autorizzazione richiesta.

## **ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)**

- 1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
  - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
  - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
  - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
  - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
  - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
  - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).
  
- 2 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo ha titolo indicativo, salvo diversa specifica indicazione, dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Zona, per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.
  
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.
  
- 4 Con le stesse procedure del comma 3 precedente, l'Amministrazione può inoltre suddividere aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli S.U.E.; in tal caso dovrà comunque garantirsi un disegno coerente rispetto all'intera area ed al suo intorno, nonché una corretta distribuzione di aree per servizi e capacità edificatoria.
  
- 5 Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, S.U.E. i proprietari degli immobili che in base al reddito catastale rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.  
Per i P. di R. si richiama il disposto dell'art. 30 della L. 457/78.  
Anche in tali casi dovrà comunque garantirsi un disegno unitario dell'area intera e un'equa distribuzione di spazi pubblici e capacità edificatoria.
  
- 6 Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente

richiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il titolo abilitativo sarà soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso, fatte unicamente salve le nuove disposizioni delle presenti norme attinenti il commercio al dettaglio.

## **ART. 5 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE**

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativi edilizio:
  - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
  - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
  - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative;
  - e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
  - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 16, 2° comma del D.P.R. 380/01 e succ. mod. e in t secondo le modalità stabilite dal D.Lgs. 163/2006 e succ. mod. e int.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
- 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 6 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

## **ART. 6 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del richiedente di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di intervento. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 2 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
  - a) idoneo sistema viario veicolare, per l'accesso agli edifici;
  - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
  - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76 e succ. mod. e int.;
- 3 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto di nuova costruzione deve avere accesso diretto al sistema viario ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

## **ART. 7 - PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO**

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

## **ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO**

Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8 della L.R. 19/99, sono quelle appresso elencate.

Fatto salvo quanto ammesso alla lettera d) dell'art. 5 precedente per unità immobiliari inferiori a 700 mc, il passaggio da una categoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a permesso di costruire; il passaggio da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinata a D.I.A.

Ove il cambio di destinazione d'uso riguardi il commercio al dettaglio si richiama in ogni caso l'art. 39 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

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

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b<sub>1</sub>) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b<sub>2</sub>) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.
- b<sub>3</sub>) destinazioni produttive estrattive: comprendono le attività di estrazione e prima lavorazione in sito del materiale di cava, le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti allo stoccaggio del materiale.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c<sub>1</sub>) commercio al dettaglio;
- c<sub>2</sub>) commercio all'ingrosso;
- c<sub>3</sub>) somministrazione alimenti e bevande;
- c<sub>4</sub>) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio ;
- c<sub>5</sub>) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale

privata;

- c<sub>6</sub>) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c<sub>7</sub>) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c<sub>8</sub>) attività sportive private;
- c<sub>9</sub>) attività di spettacolo e intrattenimento private;
- C<sub>10</sub>) attività di rimessaggio;

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

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

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in :

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

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

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

- 2 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà dell'Autorità Comunale di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (certificato di agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.
- 3 Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. n. 19/99 con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.
- 4 Eventuali destinazioni d'uso non elencate nei commi precedenti dovranno essere ricondotte all'interno di una delle categorie previste secondo un criterio di analogia mediante valutazione della Giunta Comunale.

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

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

- 10 Le possibilità edificatorie di sopraelevazione o ampliamento ammesse in misura percentuale dal P.R.G. non sono ripetibili nel caso di interventi già realizzati a decorrere dal 21/03/1985, data di approvazione del vigente P.R.G.

## **ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E ALTRE DEFINIZIONI**

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal R.E. cui si fa rimando. Ove nelle presenti norme si stabilisce in modo specifico un riferimento per la misurazione dell'altezza di un fabbricato, ciò costituisce deroga ai criteri di calcolo prescritti nella norma generale del R.E.
- 2 Per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni.
- 3 Per la determinazione degli abitanti insediabili o degli altri parametri previsti dalle presenti norme ai fini del calcolo delle aree per servizi e dei parcheggi privati, si assume quanto segue:
  - abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:  
nr. ab. = volume / 100 mc per abitante;
  - posto auto: mq 26 cadauno comprensivi delle aree di manovra;
  - superficie di vendita esercizi commerciali al dettaglio:  
ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, etc. la superficie di vendita si determina calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata da pareti.
- 4 Parete finestrata:  
si intende il lato dell'edificio con aperture da cui è possibile l'affaccio.
- 5 Adeguamenti igienico - funzionali:  
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli necessari a garantire la fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.
- 6 Destinazione d'uso di immobile esistente:  
La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'atto abitativo e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti, supportati in tal caso da dichiarazione del richiedente o avente titolo, resa ai sensi del

DPR 445/2000 e s.m. e int.

7 Sagoma dell'edificio

Per sagoma dell'edificio si intende la figura geometrica che involupa il solido emergente dal terreno, trascurando cornicioni, sporti, elementi strutturali o decorativi, elementi con esclusiva funzione tecnica (comignoli, canne, abbaini, torrioni di vani ascensore e simili) ed eventuali superfetazioni quali servizi igienici, scale esterne, verande e simili. Le superfetazioni non si valutano al fine di determinare la identità di un fabbricato realizzato con quello preesistente solo nel caso in cui siano eliminate in sede di intervento e quindi non costituiscano elementi aggiunti.

## **ART. 11 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso. Tutte le definizioni contenute nel presente articolo dovranno uniformarsi al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia di consumi energetici di cui alla L.R. 13/2007 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” e successive disposizioni attuative.

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

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

Essi comprendono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Essi comprendono:

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

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

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

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

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

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

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

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

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

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

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

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

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare è ammesso:

**FINITURE ESTERNE:** ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

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

della normativa igienico-sanitaria dei locali d'abitazione.

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

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:** ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.

**FINITURE INTERNE:** ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

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

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

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

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

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

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

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

**FINITURE ESTERNE:** rifacimento e nuova formazione delle finiture, con

conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

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

Qualora l'edificio non presenti elementi di facciata di pregio, è ammesso un modesto innalzamento della copertura per esigenze statiche e funzionali; l'innalzamento di cui trattasi è da riferirsi alla parete di imposta della copertura e non potrà comunque essere superiore a cm 60, fatto salvo quanto previsto nella zona R1.

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

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

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

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

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

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

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

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

È altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

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

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

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

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia totale si può operare mediante la demolizione e ricostruzione solo di parti dell'edificio senza produrre una demolizione completa dell'intero organismo edilizio. . Rientrano tra queste quelle che mantengono almeno un terzo delle strutture portanti orizzontali e verticali.

In tal caso, oltre a parziali modifiche della sagoma sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo. Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste ai successivi commi 9 e 10.

In alternativa a quanto previsto precedentemente, qualora le condizioni di degrado dell'edificio lo rendano necessario, si può operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile. In tal caso tuttavia la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e pertanto non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti nei singoli ambiti normativi.

Nell'ambito della zona R1 è ammessa esclusivamente la demolizione con ricostruzione "fedele" previo preventivo parere della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. 32/2008 con le prescrizioni di cui al successivo art. 14, punto 5.10.

## 5.3 RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (RIQ)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti, con obbligo tuttavia di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio rispetto al proprio intorno.

Nell'ambito della zona R1 gli interventi in oggetto dovranno ottenere il preventivo parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. 32/2008.

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

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

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

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie dovrà essere documentata in sede di richiesta di permesso di costruire mediante rilievi, vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà. Quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante si dovrà assumere l'ingombro planimetrico catastale ed una consistenza uniforme rispetto ai fabbricati contigui, oppure, in caso di edificio isolato, un'altezza massima pari a ml 7,00;

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

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

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

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

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

#### 8 EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

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

#### 9 AMPLIAMENTO

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

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei commi precedenti, sempre ammessa e quanto previsto per autorimesse e accessori di cui agli art. 32 e 33 seguenti, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

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

Si richiamano in ogni caso i vigenti disposti del D.M. 1444/68

## 10 SOPRELEVAZIONE

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

Tale intervento, fatto salvo l'innalzamento per adeguamento statico - tecnico - funzionale come previsto nei commi precedenti, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La sopraelevazione, fatte salve inderogabilmente:

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

è ammessa come appresso:

- sopraelevazione di edifici in aderenza:  
è ammessa la sopraelevazione, sul filo di fabbricazione esistente, con parete cieca; per sopraelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno m 5 dal confine;
- sopraelevazione di edifici staccati:
  - nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a m 3, è consentita la sopraelevazione, comunque con parete cieca, previo arretramento dalla stessa a distanza maggiore o uguale a m 3 dalla parete prospiciente; per sopraelevare con

- parete finestrata occorre un arretramento di almeno m 5 dal confine;
- nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a m 3 ma inferiore a m 10, è consentita la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è uguale o superiore a m 5, ovvero in difetto, previo atto notarile di assenso del proprietario confinante, registrato e trascritto;
- nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a m 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, è sempre ammessa la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è pari o superiore a m 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante.

Le prescrizioni precedenti si applicano solo in caso di prospicienza diretta.

Si richiamano in ogni caso i vigenti disposti del D.M. 1444/68

## 11 APERTURA O MODIFICA FINESTRE

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

La modifica di finestre esistenti segue le prescrizioni del capoverso precedente.

Nelle zone R1 ed R2, per apertura o modifica di finestre, si applicano le norme del vigente Codice Civile.

Si richiamano in ogni caso i vigenti disposti del D.M. 1444/68

## 12 NUOVA COSTRUZIONE.

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

Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti seguenti, la nuova costruzione deve rispettare:

- nelle aree di nuovo impianto a qualunque destinazione:
  - distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di m 5, riducibile previo atto notarile di assenso del proprietario confinante, registrato e trascritto;
  - distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10.
- in tutte le restanti aree:

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE con previsioni planivolumetriche.

- 13 Quando, nelle norme attinenti a singole aree, si ammette un intervento, resta inteso che sono sempre consentiti, salvo diversa specifica prescrizione, gli interventi dei commi che precedono quello in questione.  
Ove si fa riferimento ad incremento volumetrico si intende ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione.

## **ART. 12 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE**

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

- aree a prevalente destinazione residenziale
  - R1 aree di interesse storico-artistico- ambientale;
  - R2 aree di vecchio impianto di interesse ambientale;
  - R3 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita;
  - R4 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua;
  - R4A..n complessi privi di interesse storico artistico ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
  - R5 aree di completamento;
  - R6 aree di nuovo impianto;
  - R7 complessi privi di interesse storico artistico ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
  
- T aree a prevalente destinazione terziaria;
  
- aree a prevalente destinazione produttiva:
  - P1 aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
  - P2 aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
  - PE. aree per attività estrattiva;
  
- aree agricole:
  - E aree agricole;
  - E1 aree agricole di rispetto agli abitati;
  
- AS aree a destinazione speciale:
  
- aree a verde privato;
  
- aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (SP);
  
- aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (G);

- aree per viabilità, trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M. 2.4.68 nr. 1444 nel seguente modo:

R1, R2 = A

R3, R4 = B

R5, R6, R7 = C

P1, P2, T = D

E, E1, = E

## **ART. 13 - R - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
  - categoria a), comma 1, art. 8 precedente;
  - categoria b<sub>1</sub>), comma 1, art. 8 precedente;  
con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute nocive e moleste; nelle aree residenziali di completamento (R5) e di nuovo impianto (R6) le attività artigianali ammesse sono limitate all'artigianato di servizio che può essere ospitato in strutture edilizie assimilabili a quelle residenziali;
  - categoria c), comma 1, art. 8 precedente;
  - categoria d<sub>1</sub>), comma 1, art. 8 precedente;
  - categoria e), comma 1, art. 8 precedente;
  - attrezzature e servizi pubblici di livello comunale; impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale.
  
- 2 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai permessi di costruire ed alle dichiarazioni di inizio attività devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Comune, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente (mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari inferiori a 700 mc, come normato all'art. 5 precedente).
  
- 3 L'Amministrazione Comunale potrà comunque vietare l'insediamento di attività pur riconducibili alle categorie del punto 1 che per dimensionamento o specifiche caratteristiche risultino incompatibili con la prevalente destinazione d'uso residenziale, con il sistema infrastrutturale locale o con le prescrizioni di programmazione commerciale.

## **ART. 14 - R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.
- 4 Nelle tavole di piano in scala 1:1000 il P.R.G. individua 6 gruppi di edifici :
  - gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
  - gruppo II: edifici di pregio architettonico;
  - gruppo III: edifici di interesse ambientale – documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari);
  - gruppo IV: edifici privi di particolare pregio;
  - gruppo V: edifici in gravi condizioni di degrado;
  - gruppo VI: edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale

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

GRUPPI DI EDIFICI		INTERVENTO AMMESSO
I	edifici di pregio storico artistico	R.S.
II	edifici di pregio architettonico	R.C.
III	edifici di interesse ambientale-documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari)	R.P.

IV	edifici privi di particolare pregio	R.T.
V	edifici in gravi condizioni di degrado	S.E.
VI	edifici oggetto di recente costruzione e/o di intervento in contrasto ambientale	RIQ/S.E.
R.S. = restauro conservativo o restauro scientifico R.C. = risanamento conservativo R.P. = ristrutturazione edilizia interna o parziale R.T. = ristrutturazione edilizia totale RIQ = ristrutturazione per la riqualificazione architettonico edilizia S.E. = sostituzione edilizia		

- 5 Gli interventi della precedente tabella sono integrati dalle specificazioni che seguono.
- 5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliora la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 5.2 È sempre consentita, previa i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi previsti nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 con i commi precedenti a quello che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..
- 5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica in ogni caso l'obbligo di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.
- 5.4 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale mediante gli interventi previsti; il conseguente incremento di S.U.L. è in questi casi sempre ammesso. Si richiama nel proposito la L.R. 21/98.
- 5.5 Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa per esigenza di carattere strutturale, sempreché non si intacchino elementi decorativi, figurativi e strutturali di pregio, la realizzazione di un cordolo non superiore a 50 cm.
- 5.6 Per gli edifici appartenenti ai gruppi IV, V e VI è ammessa per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali, l'innalzamento della copertura del tetto in misura non superiore a cm 60, misurati alla linea di imposta del tetto. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali. Laddove indicato in cartografia (S1) è ammessa la sopraelevazione in misura sufficiente al recupero di un piano abitabile.

- 5.7 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa, per documentate esigenze igienico-funzionali, nell'ambito degli interventi assentiti, anche la realizzazione di modesti ampliamenti contenuti nel 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti.  
Per gli edifici appartenenti ai gruppi IV, V e VI sono ammesse traslazioni di volumi, finalizzate al diradamento e ad una migliore fruizione delle aree interne, sempreché la loro utilizzazione non comporti sui fronti strada edifici con altezza superiore alla massima altezza degli edifici in aderenza o comunque più di tre piani fuori terra ed un'altezza massima di m 9,50 ed in ogni caso sia mantenuta la tipologia a cortina ove esistente. Eventuali ampliamenti dovranno preferibilmente svilupparsi sui lati non prospettanti la viabilità e gli spazi pubblici
- 5.8 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia debbono essere, in caso di intervento, oggetto di manutenzione e restauro finalizzati al loro ripristino ed alla loro rigorosa conservazione. Le facciate per le quali il P.R.G. prescrive la conservazione debbono essere oggetto di sistemazione mediante interventi volti a salvaguardare o ricostruire l'apparato decorativo originale, contestualmente all'esecuzione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G..
- 5.9 Tutti gli interventi soggetti a Riqualficazione Edilizia e Sostituzione Edilizia saranno soggetti al preventivo parere della Commissione locale per il Paesaggio di cui alla L.R.32/2008.
- 5.10 Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale assimilati alla "fedele" ricostruzione, di norma non sono consentiti, fatte salve specifiche particolari situazioni che saranno comunque soggette ad una preventiva verifica di ammissibilità ed al parere della Commissione locale per il Paesaggio di cui alla L.R.32/2008.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali definiti dalla trama viaria e dalle relative cortine edilizie.
- 7 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse, a norma dell'art. 32 seguente, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti.
- 8 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 9 Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi

comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.

- 10 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12' comma del presente articolo.
- 11 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 12 Per gli immobili sottoposti alle prescrizioni di cui alla parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo o scientifico (R.S.).  
Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.

## **ART. 15 - R2 - AREE DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici.
- 2 Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d di cui all'art. 13 della L.U.R.
- 3 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 4 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 5 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.
- 6 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 7 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale mediante gli interventi previsti; il conseguente incremento di S.U.L. è in questi casi ammesso. Si richiama nel proposito la L.R. 21/98.
- 8 Salvo diversa indicazione cartografica è ammessa per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali, l'innalzamento della copertura del tetto in misura non superiore a cm 60, misurati alla linea di imposta del tetto. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali e qualora non sia eseguita per la realizzazione di opere di consolidamento strutturale dovrà essere computata nell'ampliamento di cui al successivo comma.
- 9 E' ammessa, per documentate esigenze igienico-funzionali, nell'ambito degli interventi assentiti, anche la realizzazione di modesti ampliamenti contenuti nel 20%

del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti.

Sono ammesse traslazioni di volumi, finalizzate al diradamento e ad una migliore fruizione delle aree interne, sempreché la loro utilizzazione non comporti sui fronti strada edifici con altezza superiore alla massima aderente o comunque più di due piani fuori terra ed un'altezza massima di m 8,00 ed in ogni caso sia mantenuta la tipologia a cortina ove esistente.

- 10 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse, a norma dell'art. 32 seguente, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante.

## **ART. 16 - R3 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ed ormai saturo.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante modalità attuativa diretta:
  - a) manutenzione straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia parziale e totale, come definiti nelle presenti N. di A.  
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti incrementi volumetrici che non eccedano il 20% del volume esistente e comunque un limite massimo di 200 mc; 75 mc . sono consentiti anche se eccedono la percentuale predetta.  
Nel caso in cui l'incremento volumetrico interessi un edificio plurifamiliare di tipo condominiale, deve essere realizzato con soluzioni tipologiche e costruttive unitarie e coerenti rispetto ai connotati dell'esistente.
  - d) sostituzione edilizia (S.E.) di singoli edifici semprechè il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione; nel caso di sostituzione edilizia di edifici esistenti già a destinazione residenziale di tipo uni o bifamiliare sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui alla lettera c) precedente.. L'ammissibilità dell'intervento di sostituzione edilizia e l'intervento stesso nelle aree R3.1 ed R3.2 sarà in ogni caso soggetto al preventivo parere della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. 32/2008
  - e) per gli edifici non censiti ai sensi della L.R. 35/95 presenti nelle aree R3.1 ed R3.2 la progettazione dovrà prevedere la predisposizione di rendering e foto inserimenti che concorrano alla valutazione dei nuovi interventi in coerenza con il contesto d'appartenenza e con le finalità della L.R. 35/95.

Per gli interventi di incremento volumetrico e di sostituzione edilizia è prescritto il rispetto del rapporto di copertura non superiore al 50% e di una altezza massima non superiore a m 7,00. Nel caso di edifici esistenti con rapporto di copertura e altezza superiori rispetto ai valori predetti, gli interventi di cui alle lettere precedenti sono ammessi nel rispetto dei valori massimi già esistenti.

La sopraelevazione, per fini abitativi, fino alla misura di 60 cm non è soggetta alla verifica dell'altezza di cui al capoverso precedente; il conseguente incremento

volumetrico deve rispettare i limiti di cui alla lettera c) e non è cumulabile con quanto ivi contemplato.

Gli interventi di incremento volumetrico sono consentiti una tantum. L'intervento di cui alla lettera d) può essere assoggettato dalla Amministrazione Comunale, procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente, a S.U.E. nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario in relazione al contesto edilizio ed infrastrutturale esistente; è in ogni caso obbligatorio assoggettare gli interventi di sostituzione edilizia a S.U.E. quando:

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

In sede di SUE si applica quanto disposto al secondo capoverso del comma 4 seguente.

- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
  - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 50%, e l'altezza massima di m 7,00.

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione e l'asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 30% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50% con una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti.

## **ART. 17 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) manutenzione straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A.  
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità gli incrementi volumetrici una-tantum di edifici residenziali esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.  
Tali incrementi volumetrici sono alternativi e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera e) seguente, essi inoltre, nel caso in cui determinano una sopraelevazione non dovranno comportare un'altezza dell'edificio superiore a ml. 7,00.
  - d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari con il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 7,00.;
  - e) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata nelle singole tabelle di zona .  
Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione é comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 7,00.  
L'incremento volumetrico e la nuova costruzione saranno assoggettati a SUE quando l'intervento riguarda un'area avente superficie superiore a mq. 3000 e/o volumetria superiore a mc. 2000
- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel

rispetto delle seguenti condizioni:

- a) che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
- b) che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e l'altezza massima di m. 7,00.

Qualora la volumetria esistente sia inferiore alla volumetria edificabile con l'applicazione dell'indice fondiario previsto nelle tabelle di zona, il volume in progetto potrà essere incrementato fino al raggiungimento di quanto ammesso nelle rispettive tabelle di zona.

L'amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 30% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.

Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

- 6 Gli interventi di incremento volumetrico di cui alla lettera c) del comma 3 e quelli di ampliamento di cui al comma 5 sono consentiti una-tantum.

**ART. 18 - R4A - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO  
ARTISTICO AMBIENTALE CHE RICHIEDONO  
INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico-ambientale in situazione di degrado che richiedono interventi di sostituzione edilizia.
- 2 Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante S.U.E. o secondo quanto disposto nelle relative tabelle di zona e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 13 precedente.
- 3 In assenza di S.U.E. sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 4 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78.

**ART. 19 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO  
R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Le aree R5, di completamento, sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 Le aree R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13.
- 4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto.  
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **ART. 20 - T - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA**

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione terziaria gli usi ammessi in ragione delle specifiche destinazioni sono i seguenti:

Tnr.ric: categoria d), comma 1, art. 8 precedente.  
categoria c), comma 1, art. 8 precedente, limitatamente alle sottocategorie c<sub>3</sub>, e c<sub>8</sub>.

Oltre agli usi specificamente attribuiti, sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
  - la residenza del proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a:
    - una unità residenziale fino a 150 mq. di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda con superficie utile lorda dell'azienda fino a mq. 500;
    - due unità residenziali, fino ad un massimo complessivo di 250 mq di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda con S.U.L. aziendale superiore a mq. 500;
  - attrezzature e impianti pubblici.
- 2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.

## **ART. 21 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.**

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b), comma 1, art. 8 precedente.  
Sono inoltre ammessi usi commerciali, limitatamente alle sottocategorie c<sub>1</sub>, c<sub>2</sub> e c<sub>3</sub> comma 1, art. 8 precedente per le singole aree annotate specificatamente sulle tabelle di zona, richiamandosi comunque per quanto concerne il commercio al dettaglio l'art. 40 successivo.

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
  - la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a:
    - una unità residenziale fino a 150 mq. di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda con superficie utile lorda dell'azienda fino a mq. 1.500;
    - due unità residenziali, fino ad un massimo complessivo di 250 mq di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda con S.U.L. aziendale superiore a mq. 1.500;
  - attrezzature e impianti pubblici.
- 2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.
- 3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

**ART. 22 - P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO E P2 – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).
- 2 Nelle aree P1 di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti.  
  
Gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona e dovranno rispettare la dotazione minima di aree per parcheggi e verde pari al 10% della superficie fondiaria prevista dal punto 2 primo comma dell'art.21 della L.U.R..
- 3 Nelle aree P2 gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di zona ed alla previa formazione di S.U.E. ove previsto.
- 4 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

## **ART. 23 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA**

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva estrattiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b<sub>3</sub>), comma 1, art. 8 precedente.
- 2 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 3 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa.
- 4 Al termine delle autorizzazioni per la coltivazione dette aree debbono essere recuperate sotto il profilo ambientale nei termini prescritti ed assumono la normativa delle aree agricole di rispetto degli abitati di cui all'art. 25 seguente.
- 5 Gli impianti di cui al precedente comma 3 devono comunque rispettare un rapporto di copertura massimo pari al 5%; gli atti di assenso alla loro realizzazione sono rilasciati per un tempo non superiore al periodo di svolgimento dell'attività estrattiva.

## **ART. 24 - E - AREE AGRICOLE**

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

- a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale rurale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
- a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, cantina etc.

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

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

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione, previa verifica del possesso dei requisiti professionali ai sensi della D.G.R. 28/11/2005 n. 107-1659

c) per i fabbricati dismessi dall'uso agricolo e quelli a destinazione extragricola si applicano le norme dell'art. 31 seguente cui si rimanda.

3 Condizioni per l'edificazione.

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

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

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

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, dovranno inoltre rispettare:

- a) dai confini di aree a destinazione residenziale e produttiva: m. 500 per allevamenti di suini, sanati e avicunicoli;  
m. 300 per altri tipi di allevamento;
- b) dai confini di annucleamenti rurali: m. 150 per allevamenti di suini, sanati e avicunicoli; m. 100 per altri tipi di allevamento;
- c) da abitazioni di terzi in zona agricola: m. 100 per allevamenti di suini, sanati e avicunicoli; m. 50 per altri tipi di allevamento;
- d) dall'abitazione del proprietario e/o conduttore: m. 20.

La distanza di cui alla lettera c) da abitazioni di terzi è riducibile con accordo scritto tra le parti, fino ad un minimo di m 50.

4.2 Nuove concimaie e vasche per raccolta deiezioni e liquami devono rispettare le varie distanze previste nel precedente comma 4.1 per i rispettivi tipi di allevamento, fatta eccezione per l'abitazione del proprietario e/o conduttore rispetto alla quale devono

distare almeno 25 m. Si richiamano le eventuali maggiori distanze derivanti dalle norme sanitarie e di settore.

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

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

In caso di allevamenti già eccedenti le suddette quantità sono ammessi aumenti di carico di bestiame in misura non superiore al 30%, sempreché si rispetti il comma 4.4 seguente.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso) e di questo almeno la metà deve ricadere entro i confini comunali. Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

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

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc...);
- l'ampliamento non dovrà comportare un aumento di carico di bestiame superiore al 20% se trattasi di allevamento di bovini. Tale ampliamento in caso di allevamenti di suini, sanati o avicunicoli è ammesso solo quando questi ultimi siano di dimensioni inferiori a quelle contemplate nel comma 4.3 precedente. Qualora invece gli allevamenti di suini, sanati ed avicunicoli eccedano i limiti contemplati al comma 4.3 precedente, l'ampliamento è ammesso nella misura del 5%. Si richiama comunque per tutti i casi di ampliamento il rispetto del comma 4.4.

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di

Km 15 dal centro aziendale.

- 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani fuori terra, nr. 3 (di cui 2 abitabili oltre ad 1 accessorio); h. max., ml 7,50.
- 6 Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo:
- Vacche.....5,00
  - Vitelli scolostrati.....0,50
  - Vitelli (fino a 6 mesi).....1,50
  - Vitelli sanati (6 - 12 mesi) .....2,30
  - Vitelli con più di 1 anno:
    - macello.....3,80
    - allevamento.....3,00
  - Vitelli con più di 2 anni:
    - macello.....4,80
    - allevamento.....4,00
  - Tori e torelli da riproduzione .....5,00
  - Verri .....2,00
  - Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.:  
per ogni scrofa presente in ciclo .....2,50
  - Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50:  
per ogni scrofa presente in ciclo .....3,50
  - Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120:  
per ogni scrofa presente in ciclo .....6,70
  - Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.:  
per ogni scrofa presente in ciclo .....10,80
  - Allevamenti con sola fase di ingrasso:  
per ogni capo presente .....0,80
  - Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg .....0,30
  - Ovini .....0,40

- Caprini.....	0,30	
- Equini.....	4,00	
- Polli da carne.....	1,50(x	100 capi)
- Galline ovaiole .....	1,80(x	100 capi)
- Altri volatili e conigli .....	1,50(x	100 capi)

6.1 La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a m 2,20 e le serre a tunnel con copertura in polietilene.

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

Per gli allevamenti suinicoli si richiama quanto disposto dal D.Lgs. 30/12/92 n. 534 e succ. mod. e int. e relative direttive CEE

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

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

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

7 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio

1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

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

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo, ai proprietari dei fondi con superficie non inferiori a 1.000 mq. o agli aventi titolo, a prescindere dalle qualifiche e dalla verifica dei parametri precedentemente richiamati nel presente articolo, può essere rilasciato permesso di costruire per la realizzazione di modeste strutture ad uso deposito o ricovero attrezzature agricole, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- è ammessa una sola struttura per proprietà;
  - la struttura è ammessa solo in quanto necessaria per il servizio di fondi in attualità di coltivazione e deve essere localizzata presso l'abitazione esistente ed essere a questa collegata con vincolo di pertinenzialità; solo in caso di inderogabile necessità adeguatamente documentata potrà essere localizzata su fondi isolati;
  - la S.U.L. massima ammessa è pari a mq. 50 con il rispetto del rapporto di copertura pari all' 2% .;
  - il titolo abilitativo è subordinato ad atto di impegno registrato e trascritto per il mantenimento dell'immobile ad usi accessori;
  - la struttura deve essere realizzata con tipologia ed impiego di materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale, ad un piano fuori terra ed altezza alla gronda non superiore a m 3,00 con pendenza delle falde non superiore a 40%
- 9 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

## **ART. 25 - E1 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI**

- 1 Le aree di rispetto agli abitati, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire opportune fasce di filtro tra insediamenti e territorio agricolo produttivo ed anche eventualmente per garantire future ordinate espansioni urbane e la realizzazione di connessi interventi infrastrutturali.
- 2 Le aree di cui al presente articolo sono equiparate alle zone E e sono utilizzabili ai fini del vincolo per l'edificazione rurale
- 3 Nelle aree E1 sono consentiti solo gli interventi di cui alla lettera a1), 2° comma del precedente art. 24, in funzione di aziende agricole già insediate, con un limite massimo per ampliamento o completamento del 30% della superficie coperta esistente. Per gli edifici per i quali viene meno, per cessazione, l'attività agricola e per gli edifici a destinazione extra-agricola, si ammettono gli interventi previsti nell'art. 30 seguente.

## **ART. 26 - AS - AREE A DESTINAZIONE SPECIALE**

- 1 L'area AS.1 è riservata alle attività ed agli usi propri della Congregazione religiosa esistente.  
In essa sono ammessi, mediante modalità attuative dirette, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuova costruzione, fino ad un massimo di 500 mq di S.U.L., necessari per garantire l'efficienza di impianti e strutture esistenti.
- 2 Gli interventi edilizi di cui al comma precedente non dovranno superare l'altezza massima degli edifici esistenti e dovranno tendere ad armonizzare gli edifici di recente o nuova costruzione con l'edificio esistente di più antica costruzione.

## **ART. 27 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE**

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale al servizio di insediamenti residenziali, terziari e produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G. in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere modificate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso, a norma del comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 3 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., sempreché tali aree siano già disponibili all'ente attuatore, la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio e non interagisca negativamente con altre previsioni urbanistiche o determini vincoli sulle proprietà confinanti..
- 5 Gli impianti tecnologici quali cabine elettriche , centrali telefoniche e simili, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione, possono essere autorizzati anche senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui devono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza e fatti salvi eventuali arretramenti prescritti dalle norme di settore:
  - a) 10 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;
  - b) 5 metri di distanza dai confini dell'area di proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione fatta salva riduzione con accordo tra le parti;
  - c) distanza dalla strada come fissata per l'area in cui l'impianto deve essere realizzato.
- 6 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi per somministrazione di alimenti e bevande od edicole nei limiti di 30 mq di superficie coperta.

- 7 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato conseguente all'attuazione di SUE dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.
- 8 Si richiamano in quanto applicabili i disposti contenuti ai commi 3 e successivi del precedente art. 3.

## **ART. 28 - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE URBANO E/O TERRITORIALE**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
- 3 Per gli impianti di tele radiocomunicazione si richiama la L.R. 23.01.89 n. 6 e successive circolari e decreto applicativo nonché la L. 22.02.2001 n. 36.  
Tali impianti sono ammessi unicamente nelle aree individuate con apposito regolamento adottato dal Comune in applicazione all'art. 8, comma 6, Legge 22.02.2001, n. 36.

## **ART. 29 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.**

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.
  - 2 Il tracciato viario in progetto può subire, in sede attuativa, limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G.  
Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente capoverso, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.  
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.
- 2.1 Le strade pubbliche o di uso pubblico, ai sensi del 1° comma dell'art. 13 del D. Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5/11/2001 dovranno essere conformi alle seguenti caratteristiche dimensionali.
- Ambito Urbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 9,50 comprensivi di corsia da m 2,75, banchina in destra da m 0,50 e marciapiede da m 1,50 per ogni senso di marcia. Nel caso di strada a senso unico con una sola corsia la larghezza complessiva della corsia più le banchine non deve essere inferiore a m 5,50 incrementando la corsia sino ad un massimo di m 3,75 e riportando la differenza sulla banchina in destra.
- Ambito Extraurbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 8,50 comprensivi di corsia da m 3,25, banchina in destra da m 1,00, per ogni senso di marcia. Nel caso di strada percorsa da categorie di traffico di cui ai numeri 7, 8, 9, 10 e 11 della tabella 3.2.c del Decreto 5/11/2001 (autobus, autocarri, autotreni, macchine operatrici e veicoli su rotaia) la larghezza minima della carreggiata dovrà essere pari a m 9,00 comprensivi di corsia da m 3,50 e banchina in destra da m 1,00 per ogni senso di marcia.
- Eventuali riduzioni rispetto alle dimensioni precedenti possono essere autorizzate nel caso di completamenti di strade esistenti o qualora lo stato di fatto imponga la salvaguardia di edifici od opere preesistenti.
- Per quanto attinente ai passaggi pedonali ed ai marciapiedi si richiama quanto disposto dall'art. 46 del R.E. comunale.

3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1- gli interventi di nuova edificazione devono rispettare ai sensi del D.M. 01/04/1968 n. 1404, le seguenti distanze minime dal ciglio stradale:

- m 30 per le strade extra urbane secondarie, statali, provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50;
- m 20 per le strade locali, provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m 10,50;
- m 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

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

3.1 L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a m 3.

Le recinzioni realizzate con siepi vive o morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm, di altezza complessiva non superiore a m 1,00, possono essere realizzate ad una distanza di m 1 dal confine stradale.

3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, ma fondi agricoli liberi, potranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lettere d) del 3° comma dell'art. 52 richiamato.

4 In tutte le altre parti del territorio comunale diverse dalle zone agricole, l'arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale è definito in sede di rilascio dell'atto abilitativo, nel rispetto di quanto segue:

- aree prospicienti strade provinciali esterne al concentrico: m 10;
- aree con prescrizione individuata nelle tavole di progetto: misura indicata graficamente;
- in tutti gli altri casi, fatto salvo il rispetto di allineamenti già esistenti ove l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato: m 5.

In zona R1 è ammessa l'edificazione a distanza inferiore a quanto prescritto in precedenza in presenza di quote stradali particolarmente elevate rispetto alle aree private sottostanti e qualora non sia previsto alcun ampliamento stradale.

4.1 Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare

allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal confine stradale pari a m 1,50 con un minimo di distanza dall'asse stradale pari a m 4,75.

- 4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E. secondo le seguenti tipologie:
- nelle aree residenziali e terziarie: tipologie di cui alle lettere a), b), c) e d) del 3° c., art. 52 richiamato;
  - nelle aree produttive: verso spazi pubblici, tipologia b); fra aree private, oltre alla precedente, anche la tipologia a) del 3° c., art. 52 richiamato.
- 5 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 5.1 Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto di cui al precedente 3° c., possono essere ampliati in misura non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, purché l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.
6. Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, approvati con D.Lgs. 285/92 e DPR 495/92 e s. m. che si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme, tenuto comunque conto del 5° c. art. 234 del codice.

## **ART. 30 - FASCE DI RISPETTO**

- 1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia normate al precedente art. 29, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.
- 2 Corsi d'acqua
  - 2.1 Ai sensi del R.D. 523/04, art. 96, lett. f, si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle aree pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di m 10 in tutto il territorio comunale.
  - 2.2 Le fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., di torrenti e rii nelle zone agricole sono fissate in mt. 15.  
I distacchi suddetti non si applicano nelle zone extra-agricole perimetrare dal P.R.G. se difese da adeguate opere di protezione, nelle quali si applicano i distacchi previsti dal R.D. 523/04 (m. 10) o quelli topograficamente individuati quando di valore maggiore.  
Nel caso di corsi d'acqua privati minori non considerati a norma dei capoversi precedenti si applicano, per la nuova costruzione, i distacchi dai confini previsti nell'art. 11, punto 12, precedente.
  - 2.3 Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al 3° comma, art. 29, L.R. 56/77 e succ. m. ed i.  
Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle abitazioni.
- 3 Cimitero  
Le fasce di rispetto dei Cimiteri sono pari a m 150 salvo riduzioni regolarmente approvate e cartografate.  
All'interno della zona di rispetto, non sono ammesse nuove costruzioni.  
Si richiama il comma 5, art. 27, della L.R. 56/77 e succ. m. ed i., nonché, per gli edifici esistenti quanto ammesso dall'art. 28, L. 166/02.
- 4 Opere di presa acquedotto pubblico  
Per il Pozzo di Tetto Cherro e per la sorgente del Priore si applicano le fasce di rispetto indicate in cartografia, oggetto di specifica ridefinizione a seguito della

Determinazione della Regione Piemonte Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche n. 341 del 30/05/2000 .

In mancanza di definizione delle aree di salvaguardia ai sensi del 1° c., art. 21 del D. Lgs. 152/99 e s.m. si applica una fascia di rispetto pari a 200 m e per essa si richiama quanto disposto dal c. 5 del citato art. 21.

- 5 Elettrodotti  
Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare
- 6 Ferrovie  
La fascia di rispetto dovrà essere pari a ml. 30 dal limite della più vicina rotaia ai sensi del D.P.R. 753/80.
- 7 Metanodotto  
Per l'edificazione in prossimità della condotta la fascia di rispetto dovrà essere di m. 20.
- 8 L'esatta posizione delle infrastrutture e delle relative fasce di rispetto di cui al presente articolo deve essere oggetto di verifica sul terreno in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire o di D.I.A.

## **ART. 31 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA**

1 Negli edifici esistenti alla data di adozione preliminare del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

- a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R4, limitatamente alle lettere a), b) e c) comma 3, dell'art. 17 precedente;
- b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricadenti in zona E, E1: sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della S.U.L. e comunque non superiore a 200 mq; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento, secondo apposito regolamento che definirà l'A.C., della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate. La superficie coperta massima non potrà superare il 50% dell'area in proprietà alla data di adozione della variante.
- c) fabbricati ad uso agricolo ricadenti in aree non agricole: sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione; In caso di cessazione dell'attività agricola, previa verifica della Commissione Agricola Comunale, sono ammesse le destinazioni previste nelle singole aree normative.
- d) per gli edifici non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E, E1 possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti. Per adeguare le altezze interne e/o per esigenze di consolidamento statico è inoltre consentita una modesta sopraelevazione contenuta in un massimo di cm. 60. Con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettive e di somministrazione alimenti e bevande; sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.

Le destinazioni non strettamente residenziali saranno ammesse purchè il loro dimensionamento e la loro specifica destinazione d'uso risultino compatibili con la localizzazione in ambito agricolo e con i supporti infrastrutturali esistenti in sito.

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

## **ART. 32 - AUTORIMESSE**

- 1 La costruzione di autorimesse, in tutte le zone di P.R.G., fatto salvo ove ciò sia espressivamente vietato o limitato, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni.
  - 1.1 Nel caso in cui le autorimesse siano realizzate isolate rispetto ad edifici esistenti:
    - S.U.L. massima ammessa: mq. 30 (fatto salvo il rispetto della L. 122/89) ogni unità immobiliare;
    - copertura a falde con pendenza massima del 35% ed altezza massima in gronda pari a m.2,50 e m. 3,50 al colmo;
    - rapporto di copertura: come prescritto nelle singole zone;
    - distacchi da fabbricati, viabilità e confini: come per la nuova costruzione di cui al comma 12 dell'articolo 11 precedente.
  - 1.2 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra e all'interno dell'edificio principale o in sua aderenza, ai fini dell'esclusione delle stesse dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lettera e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a m 2,50 e la S.U.L. non dovrà superare il doppio della S.U.L. del piano sovrastante
  - 1.3 Le autorimesse interrato sono ammesse senza verifica di parametri ed indici edilizi, sempreché la copertura sia convenientemente sistemata a lastrico solare o a giardino qualora la stessa o parte della stessa sia esterna rispetto all'ingombro dell'edificio principale. Sono fatte salve le distanze dalla viabilità di cui all'art 29 precedente.
- 2 La costruzione delle autorimesse di cui al 1° comma precedente è inoltre soggetta alle ulteriori seguenti limitazioni:
  - nelle zone R1 e R2 fermo restando quanto previsto nel comma 7 dell'art. 14 precedente, si ammettono le autorimesse fuori terra esclusivamente in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti; alle predette condizioni non è da verificarsi il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma e la S.U.L. massima ammessa è pari a mq. 30 (fatto salvo il rispetto della L. 122/89);
  - nelle altre zone di P.R.G., diverse dalle R1 e R2 è ammesso superare il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma, eccezionalmente, in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti.
- 2.1 E' ammessa in tutte le aree normative la copertura delle rampe di accesso alle autorimesse seminterrate o interrato, anche a confine, con solaio piano sino ad un'altezza non superiore a m. 1,60 misurata dalla quota di calpestio del piano di campagna inferiore

## **ART. 33 - ACCESSORI**

- 1 E' ammessa, nelle zone di P.R.G., ad eccezione di quelle ove ciò sia espressamente vietato o limitato, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- S.U.L. massima: mq 10 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);
  - altezza massima: m 2,50 alla gronda;
  - pendenza massima falde: 40%;
  - distacchi da fabbricati, viabilità e confini: come per la nuova costruzione di cui al comma 12 dell'articolo 11 precedente.
  - dovrà essere rispettato il rapporto di copertura previsto nelle singole zone.

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

## **ART. 34 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI**

- 1 Le opere in aree attigue alle strade provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta dell' ente proprietario per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- 2 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali esistenti.

## **ART. 35 - AREE A VERDE PRIVATO**

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

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

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

- 2 Nelle stesse aree di cui al presente comma è inoltre consentita la realizzazione degli accessori di cui all'art. 33 precedente nonché la sistemazione del suolo per gioco e sport a carattere privato, con esclusione però di strutture chiuse in elevazione.

## **ART. 36 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO**

In considerazione di quanto esposto in merito alla Carta di sintesi, viene qui di seguito formulata una proposta di normativa d'uso del territorio, in funzione dei vincoli di natura geologica, relativa all'edificabilità dei suoli ed agli interventi antropici più in generale, la cui validità è estesa all'intero territorio eccezion fatta per le aree ricadenti nelle Fasce A e B del P.S.F.F. (Legge 18/05/1989, n. 183 e s.m.i., art. 17 comma 6 ter) all'interno delle quali vigono le norme allegate allo strumento stesso.

### **1. AMBITI EDIFICABILI**

#### **1.1 - Classe I**

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

#### **1.2 - Classe II**

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si riportano di seguito tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

<b>Natura del rischio geologico</b>	<b>Prescrizioni esecutive</b>
<b><u>Dinamica della rete idrografica classe II</u></b>	
Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri	Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati. Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.

	<p>Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.</p> <p>Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.</p>
--	--

#### Dinamica dei versanti classe II

Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.	Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni
Costruzioni alla base di pendii	Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
Costruzioni a monte di pendii	Assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati	Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).

## **2.0 - AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI**

### 2.1 - Classe III non differenziata

Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, le quali, pur non essendo interessate da processi di dissesto, presentano caratteri che le rendono potenzialmente vulnerabili a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non

edificate e in generale non edificabili, per le quali si rendono necessari approfondimenti d'indagine, nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:  
interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

- b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfologica e dei dissesti (Tav. A3), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub> – b<sub>6</sub> – c dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP). Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali), purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

## 2.2 - Classe IIIa1 (aree a pericolosità elevata)

Per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico in classe IIIa1, sono ammessi i seguenti interventi :

interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

b1) manutenzione ordinaria;

b2) manutenzione straordinaria;

b3) restauro e risanamento conservativo;

b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o e la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico locale, operando in modo tale da non innescare processi di dissesto.

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

## 2.3 - Classe IIIa2 (aree a pericolosità molto elevata)

Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.a. P.A.I. – art. 9):

a1) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

a2) gli interventi di manutenzione ordinaria, degli edifici, così come definiti alle lettere a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

a3) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;

a4) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

a5) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

a6) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

a7) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.

Lgs. 22/1997/ alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Fatto salvo quanto sopra riportato per la classe III, IIIa1 e IIIa2 , per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico con le simbologie sotto riportate si applicano le rispettive norme PAI:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I..

#### 2.4 - Classe IIIb2

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto, saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.).

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Tav. 3 – Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub> e b<sub>6</sub> dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

L’esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

#### 2.5 - Classe IIIb4

Aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell’esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) demolizione senza ricostruzione;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>3</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>4</sub>) restauro e risanamento conservativo come definiti all’art.31, lett.a),b),c) della L. 5 agosto 1978, n.457, senza aumento di superficie o volume;
  - b<sub>5</sub>) mutamento di destinazione d’uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>6</sub>) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.

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

L’esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

#### 2.6 - Classe IIIc

E’ definita da porzioni di territorio edificate a pericolosità molto elevata e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un’ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 09/07/1908, n. 445 (demolizione senza ricostruzione e conseguente rilocalizzazione di eventuali edifici abitati). Questa classe comprende unicamente i nuclei abitati o gli edifici ricadenti in settori individuati come attivi dalla Carta geomorfologica e dei dissesti, nei

quali non è tecnicamente e/o economicamente possibile intervenire per ridurre od annullare il rischio geologico.

### 3.0 FASCE FLUVIALI

Con la recente adozione da parte del Comitato Istituzionale del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (deliberazione n° 1 del 11/05/1999) si completa il quadro normativo inerente la difesa del suolo previsto ai sensi della L. del 18 maggio 1989 n. 183. Tale piano (P.A.I) definisce l'atto pianificatorio conclusivo in materia di "difesa del suolo dal rischio idraulico e idrogeologico" che unifica quanto già previsto dai due precedenti strumenti di pianificazione parziale: il PS45 e il P.S.F.F.. L'adozione del P.A.I. comporta l'osservanza delle misure temporanee di salvaguardia di cui all'art.3 della deliberazione sopra citata. Vale la pena sottolineare, tuttavia, che i comuni interessati dal P.A.I. sono tenuti a verificare la congruenza degli strumenti urbanistici con lo stato di dissesto del territorio (art. 2 della deliberazione di cui sopra) tenendo conto anche di quanto visualizzato nella cartografia Allegato n° 4 "Delimitazione delle aree in dissesto – Cartografia in scala 1:25.000" nonché alle analisi e informazioni disponibili presso la Regione, la Provincia e la Comunità Montana di appartenenza.

Il reticolo idrografico interessante il territorio comunale di Roccavione, per quanto concerne i riferimenti normativi, è stato distinto in :

*reticolo idrografico principale;*  
*reticolo idrografico minore.*

#### 3.1 – IL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE

Comprende sostanzialmente l'asta del Torrente Gesso e del Vermenagna, non interessate dalla delimitazione delle fasce di cui al P.S.F.F. . Nelle porzioni di territorio ricadenti nelle Fasce A e B, gli interventi sono regolati dalle norme di attuazione del P.S.F.F. stesso (adottato con deliberazione n° 26 del 11/12/1997 e modificato con l'adozione del P.A.I. deliberazione n° 1 del 11/05/1999) alle quali si rimanda per i dettagli normativi.

Nel merito degli interventi ricadenti nelle Fasce B di progetto e C del P.S.F.F. quest'ultimo, all'art. 8 delle N.d.A., commi 4 – 5 recita:

*4. Compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella Fascia C.*

*5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come limite di progetto tra Fascia B e la Fascia C nelle tavole grafiche, il Comune competente può applicare, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del precedente art.4, comma 3, in tutto o in parte gli articoli di norma relativi alla Fascia B in via transitoria fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate.*

### 3.2 – IL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE.

Comprende la restante idrografia superficiale.

La delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori risulta spesso definita da caratteri morfologici piuttosto evidenti (alvei incisi con processi erosivi in atto) in cui l'elemento determinante non è la portata liquida bensì l'erosione in atto. Laddove risulta di difficile definizione poiché la modesta dinamica fluviale non sempre consente l'applicazione dei criteri geomorfologici, si è fatto riferimento alle risultanze di uno studio idraulico specifico per alcune situazioni di criticità e in altri casi ai principi contenuti nella Circolare P.G.R. 7/LAP per l'individuazione dei corsi d'acqua "da fasciare" si è ritenuto di procedere alla delimitazione di "tutto ciò che comporta pericolosità".

Pertanto in cartografia è stato visualizzato il reticolo idrografico più significativo, sia naturale sia artificiale, demandando alle N.d.A. le prescrizioni specifiche riferite all'idrografia.

In generale i criteri adottati per la delimitazione delle fasce soggette a pericolosità si sono basati essenzialmente sulle evidenze morfologiche e sui dati storici disponibili.

L'alveo inciso e le scarpate attive che lo delimitano, nonché le porzioni potenzialmente coinvolgibili da processi erosivi, sono stati inclusi nella classe IIIa, da considerare quale "fascia di rispetto assoluto" interessata da forme di attività geomorfica in atto.

Ciò premesso, tenendo conto che gli elaborati geologici s.l. sono finalizzati alla definizione delle condizioni di pericolosità geomorfologica, l'obiettivo è quello di mantenere una fascia di rispetto non edificabile, evitando le forti antropizzazioni, con modificazioni spesso incontrollate che hanno caratterizzato il passato.

Infine per quanto riguarda l'idrografia superficiale più in generale a livello normativo sarà indispensabile recepire quanto segue: *"Ai sensi del Regio Decreto 523/04, art. 96 – lett. f. si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di 10 metri in tutto il territorio comunale"*.

Per quanto concerne la rete irrigua si ribadiscono i contenuti di cui all'art. 14 comma 7 delle N. di A. del PAI "Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili sono estese, rispetto all'art. 140 let. e) del Regolamento di cui al Regio Decreto 8 maggio 1904, n°368, fino a 5 metri."

Nella carta geoidrologica (elaborato Tav. A2) sono stati distinti:

Corsi d'acqua a sedime pubblico iscritti negli elenchi di cui al T.U. sulle acque approvato con R.D. dell'11.12.1933, n°1775.

Corsi d'acqua a sedime pubblico catastalmente individuati.

Corsi d'acqua con alveo inciso.

In merito agli interventi di carattere antropico interferenti con il reticolo idrografico vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP/96:

*La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.*

*Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo*

*alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.*

*Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.*

*Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.*

Inoltre, per le opere di attraversamento, si richiama quanto previsto nelle N.d.A. del P.A.I. (art. 19 comma 1):

*"1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F., approvato con D.P.C.M. 24/07/98 e nel presente Piano, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui in apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po" con delibera C.I. 2/99 del 11/05/1999.*

Particolare importanza riveste un ulteriore richiamo delle N.d.A. del P.A.I. (art.21) relativo all'"Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali":

*1. I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di una apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.*

*2. L'Autorità di Bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, inserisce nei Programmi triennali di intervento di cui agli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati.*

#### 4 LE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

##### Fuori alveo

Saranno consentite le attività estrattive e di cava attualmente in atto e regolarmente autorizzate. I progetti relativi all'ampliamento e apertura di nuove cave saranno consentiti purché corredati di uno studio di compatibilità idraulico, geologico, geotecnico e ambientale in ottemperanza della L.R. 69/78. Negli ambiti compresi nelle fasce individuate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (attuazione della deliberazione del Comitato Istituzionale n° 19 del 9 novembre 1995 - art. 17, comma 6-ter e art. 18, comma 10 della legge 19 maggio 1989, n. 183. adottato con deliberazione n. 26/97 nella seduta del 11/12/1997) l'attività estrattiva risulta normata nelle N.d.A. del Piano stesso (art. 17). La recente adozione del Piano Assetto Idrogeologico (deliberazione n° 1/99 – seduta dell'11 maggio 1999 del Comitato Istituzionale) nelle N.d.A. all'art. 41 conferma quanto già previsto dal P.S.F.F.

##### In alveo

Si mantiene il regime di limitazione dei prelievi in alveo inciso, con possibilità di interventi di estrazione limitatamente alle esigenze di sistemazione idraulica connesse al mantenimento dell'efficienza dell'alveo.

La compatibilità delle attività estrattive vengono normate all'art. 42 delle N.d.A. del P.S.F.F. e agli artt. 22 e 41 delle N.d.A. del P.A.I..

Sempre in riferimento all'asportazione di materiali litoidi dai corsi d'acqua, si rimanda ai contenuti della C. P.G.R. n.7/DOP del 28.10.2002.

Gli interventi consentiti dovranno essere regolarmente autorizzati in ottemperanza delle norme di legge vigenti in materia.

#### LA RELAZIONE GEOLOGICA PER GLI INTERVENTI NELLE VARIE CLASSI.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento, ricadenti nelle classi I e II in allegato alla richiesta del permesso di costruire, la pratica edilizia dovrà essere corredata degli elaborati previsti in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n. 47 (emanato ai sensi dell'art.1 della Legge 2 febbraio 1974 n°64) esplicitati nella CPGR del 18 maggio 1990 n°11/PRE comprendenti la relazione geologica e la relazione geotecnica.

Qualora gli interventi previsti siano di "modesto rilievo" (che non incidono in modo sostanziale sulla stabilità dell'insieme struttura – terreno) ricadenti in zone già note (dalle caratteristiche geologiche e geotecniche note) è possibile omettere l'esecuzione delle indagini in sito e di laboratorio, purchè sia possibile giungere ad una adeguata caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie disponibili per aree adiacenti e per terreni della medesima unità litologica. Analogamente si potrà procedere per la definizione di caratteri idrogeologici ed in particolare per la caratterizzazione della falda idrica.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, con ampliamento e/o mutamento di destinazione d'uso, sui fabbricati esistenti nelle classi II e III - IIIb che comportano una trasformazione sostanziale del fabbricato sia in termini dimensionali tipologici sia in termini strutturali (per es. ampliamento con modificazione del suolo, cambi d'uso al piano terreno o seminterrato in zona allagabile, cambio d'uso da locali accessori od agricoli verso la residenza, modifiche con incremento dei carichi indotti dalle sovrastrutture alle opere di fondazione, ampliamenti per sopraelevazione, cambi di destinazione d'uso verso artigianale - industriale) la pratica edilizia dovrà essere corredata degli elaborati previsti in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n. 47 (emanato ai sensi dell'art.1 della Legge 2 febbraio 1974 n°64) esplicitati nella CPGR del 18 maggio 1990 n°11/PRE comprendenti la relazione geologica e la relazione geotecnica che certifichino l'ammissibilità dell'intervento in funzione della tipologia di rischio presente e individuino tutte le problematiche di caratteri idrogeologico proponendo le necessarie cautele e prescrizioni esecutive.

La documentazione predisposta, il cui dettaglio sarà funzione diretta dell'importanza e impegno dell'opera prevista, dovrà contenere :

- planimetria di dettaglio dell'area di intervento estesa ad un intorno significativo, in scala 1:500 o 1:1.000, con curve di livello;
- inquadramento, cartografico e descrittivo, geologico e geomorfologico;

- indagini geotecniche, che consentano di determinare le caratteristiche meccaniche dei terreni e definire adeguate tipologie di fondazione, tali indagini devono essere articolate come segue:
- raccolta dei dati esistenti: copia degli stessi, cartografia con l'ubicazione dei punti d'indagine, precisazione della fonte di provenienza;
- piano delle indagini che giustifichi la scelta delle metodologie e della distribuzione dei punti di indagine e attraverso il quale vengano individuate le indagini da svolgere. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche meccaniche del volume significativo di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere a progetto;
- elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine, cartografia con relative ubicazioni;
- relazione illustrativa e conclusioni;
- evidenziazione degli elementi a carattere geologico, geomorfologico, geotecnico che possono condizionare la risposta sismica locale;
- valutazione della presenza della falda idrica e relativa soggiacenza nonché definizione delle possibili escursioni della stessa;
- per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto prescritto alla lettera dal D.M. 11/03/88 n. 47;
- progetto di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc.; stima dei tempi, dei costi e piano di realizzazione;

per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia, le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua nonché dei caratteri idrologici ed idraulici del corso d'acqua.

Gli elaborati e le indagini devono essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico - strutturale (interazione struttura - terreno).

## **ART. 37 - VINCOLO AI SENSI DEL D. Lgs. 42/04**

- 1 Si richiamano le prescrizioni del D. Lgs. n. 42/04, attinenti la parte seconda relativa ai beni culturali appartenenti allo stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali nonchè ad ogni altro ente ed istituto pubblico ed a persone private senza fine di lucro.
- 2 Si richiamano le disposizioni della parte terza del D. Lgs. 42/04 relativa ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 142 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta Galasso).
- 2.1 I corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche sono:
  - Torrente Gesso;
  - Torrente Vermenagna;
  - Vallone di Brignola dalla confluenza, per 2 km verso monte;

## **ART. 38 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.**

- 1 Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. gli edifici sottoelencati; per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al restauro conservativo o scientifico (R.S.) per gli edifici di cui alle lettere a) e b) ed alla ristrutturazione edilizia interna (R.P.) per gli edifici di cui alla lettera c) e d):
  - a) edifici vincolati di cui all'art. 37 precedente, comma 1.
  - b) edifici individuati nella tavola di P.R.G. in scala 1:1000 quali "edifici di pregio storico-artistico" (gruppo I dell'art. 14);
  - c) edifici individuati nelle tavole di P.R.G. quali "complessi e/o manufatti di interesse ambientale/documentario extra urbani"
  - d) beni culturali ambientali (censimento redatto ai sensi L.R. 35/95).
- 2 Gli atti abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ex D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3 Il P.R.G. individua inoltre gli alberi monumentali di alto pregio naturalistico ai sensi e per gli effetti della L.R. 3 aprile 1995 n.50.

## **ART. 39 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE**

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

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
- nel solo caso di corsi d'acqua artificiali possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove finalizzati alla razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o ad assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

3.2 E' fatto divieto di modificare mediante scavi, riporti o altri movimenti terra lo stato dei luoghi alterando i profili naturali del terreno in modo significativo, fatte salve le opere necessarie per finalità agro-silvo-pastorali o per ripristinare situazioni alterate nel tempo da interventi artificiali.

3.2.1 Ogni intervento sul suolo, compresa la preparazione di terreni a nuove colture agricole e la loro riconversione colturale deve comportare l'adozione di accorgimenti finalizzati ad evitare situazioni di degrado del suolo agricolo e ad assicurare condizioni di stabilità nel terreno nel suo insieme, quali ad esempio:

- assicurare le migliori condizioni di smaltimento e scorrimento superficiale delle acque con sistemi di raccolta e convogliamento idonei;
- dotare la viabilità di adeguate cunette o canalette laterali, anche realizzate con elementi prefabbricati purché non costituenti un sistema rigido;
- evitare il taglio di terreni a monte in aderenza a viabilità pubbliche o di uso pubblico; altri eventuali gradoni a confine degli appezzamenti limitrofi dovranno assicurare pendenze compatibili con la stabilità del versante e distacchi adeguati e muniti di idonee canalette di scolo.

3.2.2 La prescrizione di cui al comma 3.2 non si applica nelle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi o terziari, e quando gli interventi riguardino la realizzazione di opere urbanizzative o la sistemazione di aree di pertinenza di edifici all'interno di zone agricole.

In tali casi comunque dovranno adottarsi, oltre agli accorgimenti tecnici relativi alla sicurezza del suolo ed alla minimizzazione degli impatti ambientali, le cautele operative di cui al comma 3.2.1 precedente.

3.3 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera c) del 2° comma precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata agli atti abilitativi e/o riconosciuti in sede di esame dei medesimi.

Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

4. Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
- b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
- c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

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

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

5 Si richiama il comma 3 dell'art. 146 del D.Lgs.3 aprile 2006 n. 152

6 Ai fini delle opere di integrazione ambientale e di mitigazione attinenti alle caratteristiche paesaggistiche del contesto di appartenenza, per tutti gli interventi di cui ai punti 5.2 e seguenti del precedente art. 11, è fatto obbligo della predisposizione di uno specifico progetto esecutivo comprensivo degli approfondimenti necessari in funzione del tipo di autorizzazione richiesta.

**ART. 40 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI  
COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999  
N. 28 E D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.06**

- 1 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 2 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:
  - ▶ Addensamenti commerciali:
    - A1 centro storico;
- 3 L'addensamento A1 è individuato con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".
- 4 L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati non è esaustiva e non preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale.
- 5 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione. Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 6 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 7 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:
  - negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
  - nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
  - nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione

dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LUR 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

- 7 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi. In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.
- 8 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 9 successivo.
- 9 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:
- a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
  - b. nelle zone di PRG diverse dalla precedente, e dalle eventuali localizzazioni L1, ove è ammesso il commercio al dettaglio, è consentita la monetizzazione per l'esercizio di vicinato, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.  
Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

- 10 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:
- alle specifiche norme del PRG e del Regolamento edilizio;

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

- 11 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".
- 12 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

## **ART. 41 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE**

1 Per le aree sottoelencate, individuate topograficamente con apposito simbolo (asterisco), valgono le seguenti specifiche disposizioni :

R4.10 L'area libera ubicata sul lato ovest della strada comunale di Imperiale potrà essere edificata solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere architettonico ambientale.

L'intervento dovrà essere caratterizzato dall'uso di tipologie costruttive e di materiali coerenti con il tessuto edilizio della borgata, consentendo per i fabbricati accessori alla residenza una altezza dei fronti non superiore a metri 5. Sono da escludersi elementi prefabbricati in cemento, strutture in ferro a vista, elementi di tamponamento prefabbricati o in lastre di pietra o ceramica. Sono preferibilmente indicate le strutture in legno, gli intonaci a calce, i serramenti e gli infissi in legno, le zoccolature di altezza non superiore a cm. 50 in pietra a taglio verticale. Le aperture, con la sola esclusione dell'accesso ai depositi o magazzini dovranno essere di tipo verticale e ferma tradizionale. L'intervento è soggetto al parere della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. 32/2008.

R5.13 In sede di attuazione dovrà essere dismessa la superficie in ampliamento della viabilità comunale prevista, la demolizione del fabbricato esistente sull'angolo con via Madonna e dovrà essere consentito un'agevole accesso veicolare sulla stessa.

P1.1 - P1.2 - Qualora vengano dismesse le attività produttive insediate, le aree assumeranno la norma relativa alle zone R4A – Complessi privi di interesse storico artistico ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia. L'indice fondiario massimo sarà pari a 1,30 mc/mq. Non saranno ammessi incrementi volumetrici oltre il suddetto limite.

P1.5 a/b Gli interventi nel comparto "a" dell'area P1.5 che interessano aree già utilizzate per l'attività produttiva sono ammessi con intervento diretto (D.I.A. o permesso di costruire). In occasione dell'utilizzo di aree attualmente non occupate del comparto "a" o delle aree del comparto "b", il relativo S.U.E. dovrà essere esteso a tutta l'area P1.5. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà comprendere l'analisi di impatto ambientale e prevedere tutte le forme di mitigazione atte a ridurre, compensare e minimizzare gli impatti nei confronti delle aree circostanti.

P1.8 Sull'area in oggetto valgono le norme vigenti del P.R.G. di Borgo San Dalmazzo.

P1.9 Sull'area sarà possibile attuare a mezzo di intervento diretto ( D.I.A. o permesso di costruire) gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato, ancorché scaduto; a condizione che siano confermati unicamente i due accessi esistenti e che la parte di area che fronteggia la strada provinciale sia recintata e delimitata da piantumazioni.

**In sede di SUE si potranno concordare con gli Uffici Provinciali competenti gli accessi all'area definendone il numero, il dimensionamento e caratteristiche. Sull'area identificata cartograficamente con apposita perimetrazione (puntinato rosso) è ammessa un'altezza massima pari a mt. 12,00 quale deroga ai 10,00 mt. previsti in tabella di zona; tale necessità risulta essere indispensabile al fine di consentire la realizzazione dei tre piani fuori terra assentiti da P.R.G. soddisfacendo le necessità di benessere sanitario dei locali amministrativi e di innovazione tecnologica (sicurezza sismica, isolamento termico, necessità impiantistiche).**

**Per l'area valgono quali norme di carattere ambientale paesaggistico, ad integrazione di quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazioni le seguenti disposizioni:**

- **prevedere, relativamente alle aree proposte per l'edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (circa il 30% della superficie totale di ciascuna area) e mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione). Si chiede di favorire l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, prato armato, etc.). Al proposito si potrà far riferimento al documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" reperibile alla seguente pagina web: [http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil\\_it.pdf](http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf). Per le aree produttive, le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti;**
- **valutare la possibilità di mettere a dimora fasce di vegetazione arborea arbustiva al confine delle aree di trasformazione, soprattutto di quelle produttive, eventualmente anche al fine di potenziare il varco, denominato "V-34", individuato dal disegno di rete ecologica provinciale immediatamente a Sud-Ovest delle aree interessate dalla variante in parola. Nella scelta delle specie, privilegiare l'utilizzo di specie autoctone, escludendo in ogni caso quelle inserite nelle liste nere regionali aggiornate da ultimo con D.G.R. 14-85 del 2 agosto 2024. Le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei principali complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi, preferibilmente e compatibilmente con le necessità di**

- produzione e trasformazione, contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- prevedere di dotare gli interventi edilizi di nuova costruzione, se tecnicamente possibile, di adeguati sistemi per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, l'impianto antincendio, etc.. Si sottolinea la necessità di assicurare un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non), anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. Si evidenzia inoltre la necessità di assicurarne una gestione ottimale prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse;
  - prevedere per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione la presenza di reti fognarie separate (una per le acque reflue derivanti dal metabolismo umano e/o industriali; una per le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti) e inoltre, ove tecnicamente fattibile, prevedere reti duali di adduzione (art. 146 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.);
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
  - per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso alle nuove aree urbanizzate, prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
  - per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco inerti contenenti semi o propaguli vegetativi di specie vegetali alloctone invasive, oltre a prevenire il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio (si veda in proposito l'Allegato B alla D.G.R. n.33-5174 del 12/6/2017);
  - in sede di progettazione, assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010, e condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
  - relativamente ai materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

- **gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del D.Lgs. 28/2011 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva (punto 2 dell'allegato 3 del D.Lgs. 199/2021);**
- **nel caso siano previste operazioni di demolizione, si chiede di verificare preventivamente la presenza di materiali pericolosi (quali amianto) e di gestirne il corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente;**
- **si ritiene necessario imporre azioni di carattere compensativo al consumo di suolo demandando tale azione alle fasi attuative prevedendo, in sede di convenzionamento, la quantificazione economica di tali azioni compensative da corrispondere al Comune, in quanto la superficie oggetto di variante risulta essere quantitativamente limitata (mq.2.139) e soprattutto in quanto non è individuabile nell'ambito urbanistico un sito dove poter prevedere efficaci azioni con tale valenza ambientale.**

- P2.1 Gli interventi in progetto dovranno garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici ed in particolare dovranno essere evitate costruzioni caratterizzate da prefabbricazione pesante “a vista”, le finiture esterne degli edifici (materiali, tinteggiature, coperture) dovranno essere chiaramente definite in sede di progettazione comunale e le aree esterne dovranno essere accuratamente sistemate e piantumate. Sull'area sono ammesse esclusivamente attività non nocive o moleste previa verifica della compatibilità acustica.
- P2.2 L'utilizzo dell'area è subordinato a S.U.E. Qualora gli interventi fossero connessi all'attività produttiva della attigua cartiera lo strumento urbanistico dovrà essere esteso a tutta l'area dell'impianto comprendente le zone P1.5 a e b. Sull'area sono ammesse esclusivamente attività non nocive o moleste, previa verifica della compatibilità acustica.
- P2.3 Gli interventi edilizi sull'area saranno limitati all'artigianato di servizio e dovranno essere improntati al massimo rispetto delle tipologie costruttive formali e tipologiche esistenti in zona e non potranno caratterizzarsi per la modalità costruttiva di tipo “prefabbricato”
- T1.1 Nell'area T1.1 non dovranno essere realizzati accessi diretti sulla S.S. 20.

**ART. 42 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE**

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

## **ART. 43 - DEROGHE**

- 1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

## **ART. 44 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.**

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

## **TABELLE DI ZONA**

## NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

---

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti;
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- nr. piani fuori terra riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
- modalità di intervento PdC = Permesso di Costruire  
PdCC = Permesso di Costruire Convenzionato  
SUE = Strumento Urbanistico Esecutivo;
- rif. prescrizioni norme di attuazione

I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

Il volume esistente indicato tra parentesi si intende oggetto di demolizione.

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

---

		R1.1	R1.2	R1.3	R1.4	R1.5		R2.1	R2.2	R2.3	R2.4
		centro storico	centro storico	S.Giacomo	S.Giacomo	T. Massa		T. Gian di Dio - T. Cressi	T. Costa - T. Fantino - T. Parachetto	Tetto Tonietto	Tetto Fnere
superficie territoriale	mq.	132.870	906	1.267	3.346	8.360		4.143	9.318	5.288	2.102
superficie destinata alla viabilità	mq.	17.434	0	0	86	394		148	21	211	17
superficie inedificabile	mq.	317	0	0	0	0		22	0	0	0
spazi pubblici previsti: ε a	mq.	0	0	0	0	0		0	0	0	0
b	mq.	3.459	0	0	0	0		0	0	0	0
c	mq.	240	0	0	0	0		0	0	0	0
d	mq.	604	0	0	0	0		0	0	0	0
<i>totale</i>	mq.	4.303	0	0	0	0		0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	110.816	906	1.267	3.260	7.966		3.473	9.297	5.077	2.085
superficie fondiaria compromessa	mq.	110.816	906	1.267	3.260	7.966		3.973	9.297	5.077	2.085
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	0	0		0	0	0	0
volume complessivo esistente	mc.	176.200	3.500	1.550	4.320	7.250		5.268	3.626	4.680	1.440
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/		/	/	/	/
volume in progetto	mc./mq.	/	/	/	/	/		/	/	/	/
totale volume realizzabile in zona	mc.	176.200	3.500	1.550	4.320	7.250		5.268	3.626	4.680	1.440
cap. res. attuale: permanente	mc.	748	/	/	2	/		11	29	1	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	/	/	/	/	/		/	/	/	/
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	748	/	/	2	/		11	29	1	/
densità territoriale prevista	nr. ab.	/	/	/	/	/		/	/	/	/
rapporto copertura	%	/	/	/	/	/		/	/	/	/
altezza massima	ml.	/	/	/	/	/		/	/	/	/
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	/	/	/	/	/		/	/	/	/
modalità di intervento		PdC	PdC	PdC	PdC	PdC		PdC	PdC	PdC	PdC
rif. Prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14 - 41	14	14	14		15	15	15	15

		R3.1	R3.2	R3.3	R3.4						
		Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo						
superficie territoriale	mq.	28.528	4.985	75.907	76.030						
superficie destinata alla viabilità	mq.	3.730	71	14.177	9.567						
superficie inedificabile	mq.	7.941	0	3.984	5.675						
spazi pubblici previsti: ε a	mq.	0	0	0	9.222						
b	mq.	85	0	0	21.244						
c	mq.	105	0	22.376	1.679						
d	mq.	941	0	7.685	8.810						
<i>totale</i>	mq.	1.131	0	30.061	40.955						
superficie fondiaria complessiva	mq.	15.726	4.914	27.685	19.833						
superficie fondiaria compromessa	mq.	15.726	4.914	27.685	19.833						
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	0						
volume complessivo esistente	mc.	27.762	9.109	77.482	69.520						
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,80	0,80	0,80	0,80						
volume in progetto	mc./mq.	/	/	/	/						
totale volume realizzabile in zona	mc.	27.762	9.109	77.482	69.520						
cap. res. attuale: permanente	mc.	101	16	240	328						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	/	/	/	/						
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	101	16	240	328						
densità territoriale prevista	nr. ab.	/	/	/	/						
rapporto copertura	%	/	/	/	/						
altezza massima	ml.	/	/	/	/						
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	/	/	/	/						
modalità di intervento		PdC	PdC	PdC	PdC						
rif. Prescrizioni norme di attuazione	art.	16	16	16	16						

		R4.1	R4.2	R4.3	R4.4	R4.5	R4.6	R4.7	R4.8	R4.9	R4.10
		Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Brignola	T. Cherro	T. Nuovo	T. Piano	Vallon Grande	T. Sales
superficie territoriale	mq.	35.557	99.965	82.137	5.788	31.978	11.423	13.266	25.425	5.697	6.548
superficie destinata alla viabilità	mq.	3.589	15.932	12.316	210	2.202	391	79	975	0	176
superficie inedificabile	mq.	2.860	3.139	213	3.606	2.931	0	0	235	0	0
spazi pubblici previsti: ε a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	99	0	131	0	0	86	0	0
c	mq.	0	287	1.593	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	667	507	2.738	0	1.401	0	0	0	0	0
<i>totale</i>	mq.	667	794	4.430	0	1.532	0	0	86	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	28.439	80.100	65.178	1.972	25.313	11.032	13.187	24.129	5.697	6.372
superficie fondiaria compromessa	mq.	23.619	74.057	57.038	1.972	23.351	11.032	10.501	20.444	5.697	5.140
superficie fondiaria libera	mq.	4.820	6.043	8.140	0	1.962	0	2.686	3.685	0	1.232
volume complessivo esistente	mc.	28.663	103.935	73.333	3.360	50.903	15.848	18.415	29.954	4.100	3.860
densità fondiaria prevista	mc./mq.	1,30	1,30	1,00	0,80	0,80	0,80	0,60	0,80	0,60	0,60
volume in progetto	mc./mq.	6.266	7.856	9.137	/	1.570	/	1.611	2.948	/	739
totale volume realizzabile in zona	mc.	34.929	111.791	82.470	3.360	52.473	15.848	20.026	32.902	4.100	4.599
cap. res. attuale: permanente	mc.	139	479	321	2	53	30	30	66	17	10
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	63	78	91	/	16	/	16	29	/	7
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	202	557	412	2	69	30	46	95	17	17
densità territoriale prevista	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml.	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento		PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC
rif. Prescrizioni norme di attuazione	art.	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17 - 41

		R4.11	R4.12	R4.13	R4.14	R4.15	R4.16	R4.17			
		T. Piulot	T. Giordana	T.B. Massa	T. Pedrin	T. Giulia	T. Ghigo	Capoluogo			
superficie territoriale	mq.	1.743	13.598	6.543	6.090	6.202	4.614	3.637			
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	874	166	0	346	0	0			
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	3.160	0	0	0			
spazi pubblici previsti: ε a	mq.	0	0	0	0	0	0	0			
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0			
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0			
d	mq.	0	0	0	0	0	0	0			
<i>totale</i>	mq.	0	0	0	0	0	0	0			
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.743	12.724	6.377	2.930	5.856	4.614	3.637			
superficie fondiaria compromessa	mq.	982	10.171	4.663	2.125	3.730	3.119	1.977			
superficie fondiaria libera	mq.	761	2.553	1.714	805	2.126	1.495	1.660			
volume complessivo esistente	mc.	1.979	10.658	7.766	3.100	5.280	3.540	4.890			
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,80			
volume in progetto	mc./mq.	456	1.532	1.028	483	1.276	897	1.328			
totale volume realizzabile in zona	mc.	2.435	12.190	8.216	3.583	6.556	4.437	6.218			
cap. res. attuale: permanente	mc.	5	18	15	2	15	13	6			
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	5	15	10	5	13	9	13			
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	10	33	25	7	28	22	19			
densità territoriale prevista	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/			
rapporto copertura	%	40	40	40	40	40	40	40			
altezza massima	ml.	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00			
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1			
modalità di intervento		PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC			
rif. Prescrizioni norme di attuazione	art.	17	17	17	17	17	17	17			

		R4A.1	R4A.2	R4A.3						
		Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo						
superficie territoriale	mq.	1.421	1.581	2.125						
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0						
superficie inedificabile	mq.	0	0	0						
spazi pubblici previsti: ε a	mq.	0	0	0						
b	mq.	0	0	0						
c	mq.	0	0	0						
d	mq.	0	0	150						
<i>totale</i>	mq.	0	0	150						
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.421	1.581	1.975						
superficie fondiaria compromessa	mq.	1.421	1.581	1.975						
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0						
volume complessivo esistente	mc.	(2251)	(3528)	(3811)						
densità fondiaria prevista	mc./mq.	1,30	1,30	/						
volume in progetto	mc./mq.	1.847	2.055	2.762						
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.847	2.055	2.762						
cap. res. attuale: permanente	mc.	/	4	/						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	18	18	28						
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	18	22	28						
densità territoriale prevista	nr. ab.	/	/	1,30						
rapporto copertura	%	50	50	50						
altezza massima	ml.	7,00	7,00	7,00						
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1						
modalità di intervento		PdC	PdC	PdCC						
rif. Prescrizioni norme di attuazione	art.	18	18	18						

		R5.1	R5.2	R5.3	R5.4	R5.5	R5.6	R5.7	R5.8	R5.9	R5.10
		Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo
superficie territoriale	mq.	6.003	4.285	1.433	1.772	2.123	1.722	5.928	4.180	2.739	10.548
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.448	0	0	502	182	113	308	245	317	2.225
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	109	324
spazi pubblici previsti: ε a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	1.134	314	185	0	249	0	977	630	338	1.206
<i>totale</i>	mq.	1.134	314	185	0	249	0	977	630	338	1.206
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.421	3.971	1.248	1.270	1.692	1.609	4.643	3.305	1.975	6.793
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0	2.240	0	6.793
superficie fondiaria libera	mq.	3.421	0	1.248	1.270	1.692	1.609	4.643	1.065	1.975	0
volume complessivo esistente	mc.	0	(720)	0	0	0	0	0	2.299	0	1.306
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
volume in progetto	mc./mq.	5.402	3.856	1.290	1.345	1.910	1.550	5.335	1.463	2.465	7.132
totale volume realizzabile in zona	mc.	5.402	3.856	1.290	1.345	1.910	1.550	5.335	3.762	2.465	8.438
cap. res. attuale: permanente	mc.	/	/	/	/	/	/	/	11	/	4
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	54	39	13	13	19	16	53	15	25	71
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	54	39	13	13	19	16	53	26	25	75
densità territoriale prevista	nr. ab.	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,80
rapporto copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml.	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento		SUE	PdCC	PdCC	PdCC	SUE	SUE	PdCC	PdCC	PdCC	PdC
rif. Prescrizioni norme di attuazione	art.	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19

( ) volume esistente oggetto di possibile demolizione

		R5.11	R5.12	R5.13	R5.14		R6.1	R6.2	R6.3		
		Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo		Capoluogo	Capoluogo	Capoluogo		
superficie territoriale	mq.	4.270	574	703	849		4.452	12.809	3.938		
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	102	60	0		704	3.921	819		
superficie inedificabile	mq.	0	0		0		0	0	0		
spazi pubblici previsti: ε a	mq.	0	0	0	0		0	0	0		
b	mq.	0	0	0	0		0	0	0		
c	mq.	0	0	0	0		0	0	457		
d	mq.	772	0	0	117		230	500	0		
<i>totale</i>	mq.	772	0	0	117		230	500	457		
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.498	472	643	732		3.518	8.388	2.662		
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0		0	0	0		
superficie fondiaria libera	mq.	3.498	472	643	732		3.518	8.388	2.662		
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0		0	0	0		
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/		/	/	/		
volume in progetto	mc./mq.	3.416	460	492	594		2.671	8.966	2.363		
totale volume realizzabile in zona	mc.	3.416	460	492	594		2.671	8.966	2.363		
cap. res. attuale: permanente	mc.	/	/	/	/		/	/	/		
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	34	5	5	6		27	90	24		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	34	5	5	6		27	90	24		
densità territoriale prevista	nr. ab.	0,80	0,80	0,70	0,70		0,60	0,70	0,60		
rapporto copertura	%	40	40	40	40		40	40	40		
altezza massima	ml.	7,00	7,00	7,00	7,00		7,00	7,00	7,00		
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1		2 - 1	2 - 1	2 - 1		
modalità di intervento		PdC	PdCC	PdCC	PdCC		SUE	SUE	SUE		
rif. Prescrizioni norme di attuazione	art.	19	19	19 - 41	19		19	19	19		

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

---

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

- rapporto di copertura;
- utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
- modalità di intervento;
- numero piani fuori terra;
- altezza;
- destinazione specifica prevista: P = produttiva; C = commerciale; RIC = turistico/ricettiva; SAB = somministrazione alimenti e bevande
- rif. prescrizioni norme di attuazione.

---

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

---

(1) l’altezza è fissata in:

- m. 7,00 per la residenza se staccata dall’edificio produttivo con un massimo di 2 piani abitabili oltre ad 1 accessorio;
- m. 9,00 per l’edificio a destinazione produttiva;

sono comunque ammesse altezze maggiori esclusivamente per impianti ed attrezzature tecnologiche adeguatamente documentati.

		T1.1		AS1						
superficie territoriale	mq.	13.446		14.642						
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.588		2.581						
superficie inedificabile	mq.	0		1.717						
spazi pubblici - parcheggi	mq.	936		0						
spazi pubblici - verde	mq.	1.542		0						
spazi pubblici - totale	mq.	2.478		0						
superficie fondiaria	mq.	9.380		10.164						
superficie coperta esistente	mq.	0		1.365						
superficie utile lorda esistente	mq.	/		/						
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	40		30						
utilizzo territoriale in progetto	mq/mq	0,40		/						
utilizzo fondiaria in progetto	mq/mq	/		/						
superficie utile lorda in progetto	mq.	5.378		1.000						
modalità di intervento		S.U.E.		S.U.E.						
nr. piani fuori terra (abitab -acc)	nr.	2 - 1		Es.						
altezza fuori terra	m.	8		Es.						
ref. art.		20		26						

		P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	
						a - b					
superficie territoriale	mq.	3.890	5.283	13.097	1.918	138.342	6.893	43810	6.209	<b>102.426</b>	
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	1.635	385	5.200	(1)	<b>537</b>	
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	1.359	0	0		<b>0</b>	
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	413	0	0	13.500	0	2.850		<b>3.300</b>	
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0	0		<b>1.300</b>	
spazi pubblici - totale	mq.	0	413	0	0	13.500	0	2.850		<b>4.600</b>	
superficie fondiaria	mq.	3.890	4.870	13.097	1.918	121.848	6.508	35.760		<b>97.289</b>	
superficie coperta esistente	mq.	1.724	1.748	2.303	530	29.837	2.551	4.948		<b>4.718</b>	
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50		<b>50</b>	
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/	/	/		<b>/</b>	
n.piani f.t. ed. resid. (abit.-acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1		<b>2 - 1</b>	
altezza fuori terra ed. residenziali	m.	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00		<b>7,00</b>	
altezza fuori terra ed. produttivi	m.	8,00	8,00	8,00	8,00	12,00	8,00	12,00		<b>10.00 (2)</b>	
modalità di intervento		P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	S.U.E.	P.d.C.	P.I.P.		<b>S.U.E.</b>	
rif. Art.		22 - 41	22 - 41	22	22	22 - 41	22	22		<b>22 -41</b>	

(1) Riferimento N.d.A. Comune di Borgo San Dalmazzo

**(2) Vedi norma specifica**

		P2.1 a	P2.1 b	P2.1 c	P2.2	P2.3		PE1	PE2	PE3	PE4
superficie territoriale	mq.	3.976	4.383	7.516	16.996	1.285		162.036	213.003	948.478	34131
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	0					
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0					
spazi pubblici - parcheggi	mq.	397	438	751	1.700	129					
spazi pubblici - verde	mq.	398	439	752	1.700	129					
spazi pubblici - totale	mq.	795	877	1.503	3.400	258					
superficie fondiaria	mq.	3.181	3.506	6.013	13.596	1.027					
superficie coperta esistente	mq.	/	/	/	/	/					
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50					
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/					
n.piani f.t. ed. resid. (abit.-acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1					
altezza fuori terra ed. residenziali	m.	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00					
altezza fuori terra ed. produttivi	m.	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00					
modalità di intervento		S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	P.C.C.					
rif. Art.		22 - 41	22 - 41	22 - 41	22 - 41	22 - 41		23	23	23	23