

Regione Piemonte

Provincia di Novara

**Comune di**



**MAGGIORA**

---

# VARIANTE STRUTTURALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. 16/3688 del 26/04/2012

progetto arch. Bruno Bianco - arch. Massimo Bracco  
indagini geologiche dott. geol. Luigi Cillerai – collaborazione dott. geol. Massimo Gobbi

---

## VARIANTE PARZIALE 3

L.R. 56/77 s.m.i. articolo 17 comma 5

## NORME DI ATTUAZIONE

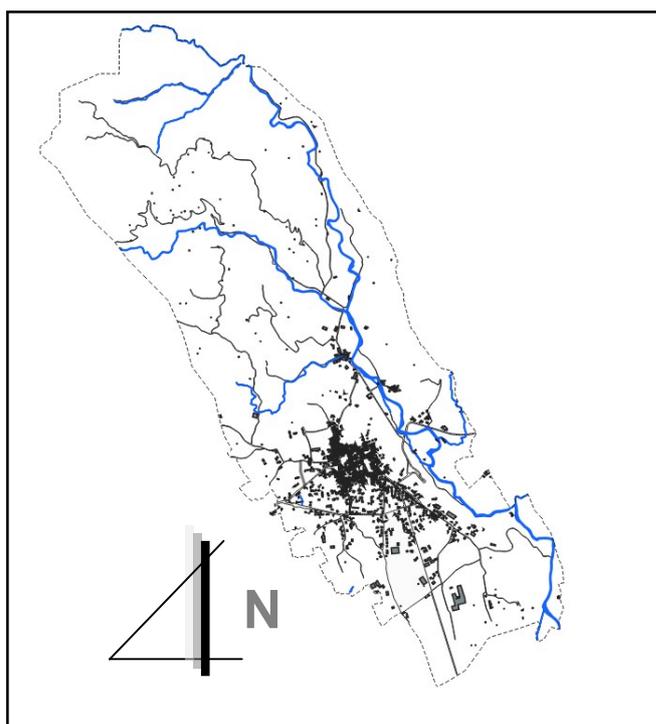
Aggiornamento gennaio 2024

Aggiornamento marzo 2024

Adeguamento parere provincia di Novara giugno 2024

www.giorgiagiulini.it  
**studio associato  
di architettura**  
arch. giampiero giaria  
arch. sylvie giulini  
corso Torino, 8, 28078 comagnano sesia (novara)  
tel/fax 0163.823796 E-mail studio@giorgiagiulini.it

**MAURIZIO  
CHIOCCHETTI  
architetto**  
corso Roma, 76  
CRESCENTINO (VC)  
tel. 0161/841850



~~Il presente strumento urbanistico~~ testo soppresso con la presente variante parziale

**Il presente strumento urbanistico** nuovo testo introdotto con la presente variante parziale

---

**Il presente strumento urbanistico** testo introdotto dal recepimento del provvedimento dirigenziale della provincia di Novara 1487 del 23/08/2018

---

~~Il presente strumento urbanistico~~ testo soppresso con variante parziale 2/2015

*Il presente strumento urbanistico* testo introdotto con variante parziale 2/2015

## TITOLO I - FINALITÀ E CONTENUTO DEL P.R.G.C.

### Art. 1 - Finalità e contenuto del P.R.G.C.

Il presente strumento urbanistico costituisce variante generale al PRGC vigente di Maggiore ed è redatto ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

I richiami contenuti nelle presenti norme alla L.R. 56/77 si intendono riferiti agli articoli del Testo coordinato della medesima legge.

Il PRGC, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 56/77 è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale ed ha come specifici obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto tra residenze e servizi in relazione ai posti di lavoro esistenti o individuati;
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) la difesa del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ambientale e paesistico;
- d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- e) l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali;
- f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati;
- h) la riconferma della caratterizzazione di centro specializzato nell'impianistica sportiva.

Nel complesso il PRGC governa i processi di trasformazione territoriale anche nel senso indicato dall'art. 1 della L. 10/77 e più in generale dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Il PRGC esplica la sua efficacia sull'intero territorio comunale.

Con riferimento alle finalità sopra esposte, il P.R.G.C. in particolare:

- a) verifica le destinazioni e i livelli d'uso in atto e/o indicati dal vigente PRGC per le varie parti del territorio e conseguentemente indica i tipi di intervento di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 previsti per ogni parte del territorio definendone i relativi parametri ed i caratteri tipologici, in termini di destinazione funzionale propria, ammessa od esclusa e di densità di popolazione e/o edilizia, le modalità di attuazione e i vincoli di carattere generale o particolare;
- b) indica le parti del territorio e/o le aliquote di insediamento da disciplinare ed attuare mediante strumenti esecutivi atti a garantire un corretto insediamento residenziale, produttivo, commerciale, il controllato riordino degli insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e commerciale; le quote di abitazioni di carattere economico-popolare in funzione delle reali esigenze locali e in misura conforme a quanto prescritto dall'art. 2 della L. 10/77 dalle vigenti normative ;
- c) verifica le quantità di aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a

verde pubblico ed a parcheggi ed alle attrezzature ed impianti di interesse generale ai sensi del D.M. 2.4.68 n 1444 con riferimento agli standards minimi fissati dagli art. 21 e 22 della L.R. 56/77 , sia individuando le aree destinate a tali standards, sia individuando gli strumenti esecutivi che devono provvedere a tali specificazioni;

- d) individua le parti del territorio, ove per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette parti del territorio possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché' edifici da destinare ad attrezzature pubbliche;
- e) indica la rete delle principali vie di comunicazione e delle infrastrutture di trasporto e ne definisce la struttura ai fini della organizzazione delle interdipendenze urbanistiche e funzionali fra gli insediamenti sul territorio e precisa le caratteristiche geometriche delle sedi stradali ai fini della determinazione delle discipline di accesso, ~~di cui all'art. 28 della L.R. 56/77~~ e delle aree a fasce di rispetto e delle relative limitazioni d'uso di cui all'art. 27 della citata legge.

**~~Ai sensi del comma 2 dell'art.8 della L.R.56/77 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di adozione del nuovo Piano Territoriale Regionale si applicano le misure di salvaguardia, di cui all'art.58 della citata L.R.56/77, esclusivamente alle indicazioni definite all'art.46 delle Norme di Attuazione del Piano stesso. Dalla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale sono da intendersi attivate le misure di salvaguardia previste dall'art.143, comma 9, del D.Lgs 42/2004 e, pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NtA del suddetto Piano Paesaggistico Regionale.~~ **Ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del D.Lgs 42/2004 S.M.I. non sono consentiti, sui beni paesaggistici di cui all'articolo 134, interventi in contrasto con le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso contenute nel PPR, che prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nel PRG. Dall'approvazione del PPR le previsioni come definite all'articolo 2, comma 4, delle Norme di Attuazione relative alle componenti, sono immediatamente prevalenti sulle previsioni del PRG eventualmente difformi.****

## **Art. 2 - Elaborati del P.R.G.C.**

Compongono il P.R.G.C. del Comune di Maggiore i seguenti elaborati tecnici ed illustrativi:

- Relazione Illustrativa
- Allegati tecnici: Verifica di Compatibilità Ambientale/Scheda Regionale
- Tavole di Piano:
  - **Tav.n.0 in scala 1:10,000 – Strumenti Urbanistici dei comuni contermini**
  - Tav.n.1 in scala 1:10.000 – Vincoli
  - Tav.n.2 in scala 1:10.000 – Uso del suolo agricolo
  - Tav.n.3 in scala 1:10.000 – Morfologia urbana e territoriale e beni culturali ambientali
  - Tav.n.4 in scala 1: 2.000 – Uso del suolo urbano
  - Tav.n.4bis in scala 1:10.000 – Uso del suolo urbano
  - Tav.n.4ter in scala 1:10.000 – Urbanizzazioni esistenti
  - **Tav.n.4quater in scala 1:10.000 – Uso del suolo urbano e carta di sintesi geologico tecnica**
  - Tav.n.5 in scala 1: 1.000 – Centro Storico, visualizzazione dei tipi di intervento
- Norme di Attuazione
- Relazione geologica e relative tavole
- **Carta di sintesi geologico-tecnica**
- **Scheda di sintesi dei dati urbani.**

### **Art. 3 - Validità ed efficacia del PRGC**

Il PRGC, secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 56/77, è stato elaborato con riferimento ad un arco temporale di 10 anni.

Il PRGC mantiene la sua efficacia anche oltre i 10 anni e sino a quando non siano approvate successive varianti o revisioni.

Le prescrizioni contenute nel PRGC hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Le indicazioni relative ai vincoli, in quanto di tipo conformativo non hanno scadenza temporale, mentre quelle di carattere urbanistico, essendo prive di valore espropriativo e riferite ad aree comunque dotate di capacità edificatoria, protraggono i loro effetti anche oltre la scadenza disposta dalle leggi vigenti per i vincoli di tipo espropriativo.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del PRGC, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici. Nel caso di controversia nell'applicazione degli elaborati grafici prevalgono le tavole di progetto del PRGC in scala 1:2.000 o 1:1.000.

## **TITOLO II - NORME GENERALI.**

### **Art. 4 - PRGC e trasformazione del territorio.**

Il PRG disciplina l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.

Tale processo riguarda interventi di nuova costruzione, di recupero, di ampliamento, di demolizione, di trasformazione degli usi, nonché la realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comporti modificazione del territorio.

### **Art. 5 - Legislazione urbanistica nazionale e regionale.**

Il PRG è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale, con particolare riguardo alla legge regionale 56/77 e alla L.R.28/1999 e succ.mod..

### **Art. 6 - Leggi di salvaguardia.**

Dalla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC e successivamente da quella relativa al PRG definitivo si applicano le misure di salvaguardia di cui ~~alla legge 1902/52 e successive modifiche ed integrazioni e dell'~~ **all'**art. 58 legge regionale 56/77.

### **Art. 7 - Piani territoriali di scala sovracomunale.**

Il PRG è stato elaborato in aderenza alle indicazioni di Piano Territoriale Provinciale.

### **Art. 8 - Capacità insediativa.**

La capacità insediativa teorica del PRGC ai fini residenziali è stata calcolata sulla base di quanto previsto dall'art.20 della L.R. 56/77 modificata, con il sistema analitico e trattato nella relazione illustrativa.

### **Art. 9 - Servizi sociali.**

Il P.R.G. prevede ed indica le aree a servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti e in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali commerciali e turistici, così come risulta dalle schede allegate dei servizi, sulla base dei parametri stabiliti dagli artt.21 e 22 della L.R.56/77 e successive modifiche. Le aree a servizi pubblici in progetto sono dotate di capacità edificatoria in quanto su di esse è computata la densità territoriale relativa.

Sono da considerarsi di uso pubblico quelle attrezzature e quelle aree per le quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento con atto d'obbligo o convenzione soggetti a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari, nei limiti di cui all'art.21 della L.R.56/77 e successive modifiche.

La dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, giusto quanto disposto dall'art.21 della L.R.56/77, viene prevista in mq.25 per abitante residente e per abitante temporaneo, ed è così articolata in relazione alle specifiche caratteristiche demografiche ed alle concrete esigenze:

- a) mq.5 per abitante di aree per l'istruzione, suddivisi, di massima, in mq.2,2 per asili nido e scuole materne (AN+SMA), mq.1,5 per scuole elementari (SE), mq.1,3 per le scuole dell'obbligo (SMO);
- b) mq.5 per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (A) (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) mq.12,5 per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (V);
- d) mq.2,5 per abitante di aree per parcheggi pubblici (P).

La dotazione minima complessiva di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali a livello comunale, prevista nella misura dell'80-100% della superficie utile lorda degli edifici previsti a seconda del tipo di intervento, secondo quanto disposto dall'art.21 della L.R.56/77 e successive modifiche è così articolata:

- a) 40-50% di aree a parco, per il gioco e lo sport (V);
- b) 40-50% di aree a parcheggi pubblici (P).

In sede di strumenti urbanistici esecutivi le indicazioni planimetriche di P.R.G. possono subire lievi modificazioni in forma, ubicazione ed articolazione, ove necessario per adeguarle alle concrete esigenze e allo stato effettivo dei luoghi, purché sia garantita una quantità di aree a servizi uguale o superiore a quella originariamente prevista: ove tali modificazioni non incidano su beni di terzi e riguardino le sole proprietà oggetto dello strumento esecutivo ciò non costituisce variante al P.R.G.C. In tale sede, ~~nonché in sede di P.P.A.~~ vengono definite specifiche funzioni di servizio all'interno delle aree vincolate.

Gli interventi edilizi sulle aree a servizi pubblici indicate dal P.R.G. non sono soggetti a vincoli particolari se non per quanto concerne la distanza minima dai cigli stradali.

Non si dovrà comunque superare la densità fondiaria massima di mc./mq.4 e uniformarsi in ogni caso per materie, forme e caratteristiche estetiche agli edifici circostanti.

Gli enti pubblici ed i privati che intendono predisporre attrezzature di interesse generale, compatibili con le destinazioni dei diversi ambiti normativi, non compresi tra quelli sopra elencati, su aree anche non specificatamente indicate dal P.R.G., dovranno attenersi alle norme specifiche stabilite per i diversi ambiti normativi.

Gli edifici occorrenti al funzionamento dei servizi primari di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali (ENEL, TELECOM, FF.SS. ecc.), possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.; essi non debbono in ogni caso superare la densità fondiaria massima prescritta per l'ambito normativo cui l'area appartiene ed in ogni caso il max di mc./mq.3.

I volumi tecnici quali cabine di trasformazione, di decompressione, serbatoi dell'acquedotto ecc. aerei e sotterranei non sono soggetti ad alcun vincolo di densità fondiaria, altezza, ecc. se non per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali, nel rispetto delle altre prescrizioni di P.R.G.C.

Negli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione di edifici residenziali deve essere ricavata un'area a verde privato nella misura minima del 40% dell'area libera del lotto.

Negli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione di edifici residenziali, commerciali e direzionali deve essere destinata inoltre a parcheggio privato un'area pari a metri quadrati uno ogni dieci metri cubi costruiti, ai sensi dell'art.41 sexies della L.1150/42 e comunque

un posto macchina per ogni alloggio. Tale area può essere ricavata negli spazi liberi di pertinenza della costruzione e al di fuori delle sedi stradali pubbliche, ad una distanza superiore a m.5 dalle sedi stesse, se non dotate di corsia di accesso. Oltre all'area per parcheggio privato sugli stessi interventi deve essere destinata a parcheggio di relazione, da ricavare su area privata, ma posta fuori della recinzione, un'area pari a metri quadrati 0,5 ogni dieci metri cubi costruiti, che dovrà essere pavimentata a regola d'arte e mantenuta dai proprietari.

Le norme di cui al comma precedente si applicano anche quando:

- si eseguano interventi di ristrutturazione (di tipo A e B) che aumentino le unità immobiliari preesistenti ovvero che aumentino le superfici utili nette delle abitazioni esistenti, sia con modifiche di destinazione d'uso che con ampliamenti;
- si eseguano interventi di demolizione con ricostruzione;
- si eseguano interventi sulle recinzioni: nuove recinzioni o modifiche anche parziali ma significative alle recinzioni esistenti.

Le nuove costruzioni ad uso industriale ed artigianale e gli ampliamenti e le ristrutturazioni con modifica della destinazione d'uso e le demolizioni e ricostruzioni degli esistenti devono disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, pari ad un posto macchina ogni 3 (tre) addetti con un minimo di mq.1 per ogni 5 mq. di superficie coperta utilizzata per il processo produttivo.

I nuovi edifici commerciali e direzionali, gli ampliamenti e le ristrutturazioni con modifica della destinazione d'uso e le demolizioni e ricostruzioni degli esistenti, devono disporre di un'area a parcheggio pubblico, al di fuori della sede stradale variabile da un minimo di mq.40 ad un massimo di mq.100 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento differenziata secondo la tipologia e l'afflusso di utenti, secondo quanto stabilito dalla D.C.R.965/1344 del 24/1/95. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

Le nuove costruzioni alberghiere e turistiche, gli ampliamenti e le ristrutturazioni significative delle esistenti dovranno disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, in ragione di un posto macchina ogni tre letti.

Le nuove costruzioni destinate a proiezioni cinematografiche e/o a rappresentazioni teatrali, gli ampliamenti e le ristrutturazioni significative delle esistenti, dovranno disporre di un'area a parcheggio pubblico, al di fuori della sede stradale, in ragione di un posto macchina ogni quattro posti a sedere.

In sede di strumenti urbanistici esecutivi le aree a parcheggio di pertinenza degli edifici possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché se ne assicurino il facile accesso.

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura determinata applicando gli standard di cui ai commi precedenti, facendo corrispondere ad ogni abitante insediabile una superficie utile lorda di mq.50 per destinazioni d'uso residenziali e connesse con la residenza, devono essere cedute gratuitamente al comune dai proprietari in sede di P.E.C. o di permesso di costruire convenzionato, ovvero vincolate all'uso pubblico, anche eventualmente ricorrendo alla distribuzione su più piani, nel caso di aree a parcheggio pubblico. Solo nel caso che si dimostri l'impossibilità di mettere a disposizione le aree necessarie all'interno delle aree di proprietà quando non indicate dalle tavole di P.R.G. e l'impossibilità di estendere l'intervento ad aree a servizi pubblici già indicate dal P.R.G., è possibile la monetizzazione delle aree secondo quanto precisato dal relativo Regolamento, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 12/3/1999.

Tale monetizzazione potrà avvenire, per interventi in aree di tipo A, B previa stipula di una

convenzione nella quale saranno definiti gli aspetti economici ed individuate le aree sostitutive da acquisire.

Le aree saranno reperite fra quelle individuate a tal fine dal P.R.G.C. o nel caso in cui ciò non sia possibile tra le aree libere e dovranno essere localizzate in modo funzionale alle necessità indotte dall'intervento.

Le aree a parcheggio e verde dovranno essere sempre dismesse o asservite in sito nella misura minima di 10 mq./ab., per interventi residenziali; 2/5 del totale per insediamenti produttivi; 50% del totale per insediamenti direzionali e commerciali. Tali minimi potranno non essere garantiti nel caso di superfici inferiori a mq.100, in tal caso sarà monetizzata l'intera quantità dovuta.

Nel caso di interventi edilizi a cui l'Amministrazione comunale riconosca un interesse collettivo sarà possibile la monetizzazione anche dell'intera area dovuta.

#### **Art. 9 bis - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.).**

Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'art. ~~5 della legge 28/1/1977 n 10~~ **16 del DPR 380/2001 s.m.i.**, e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- 1) Opere di urbanizzazione primaria:
  - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
  - b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
  - a) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
  - b) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
  - c) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
  - d) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
  - e) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);
- 2) Opere di urbanizzazione secondaria:
  - h) asili nido e scuole materne;
  - i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
  - l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
  - m) edifici per il culto;
  - n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;

- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- 3) Opere di urbanizzazione indotta:
  - p) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
  - q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
  - r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
  - s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
  - t) impianto di smaltimento dei rifiuti solidi;
  - u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
  - v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

#### **Art. 10 - Norme per la edificabilità, condizioni necessarie.**

Ai sensi ~~dell'art. 10 della L. 765/67~~, dell'art. 4 della L. 847/64 e successive modificazioni ed integrazioni e **dell'art. 51 e 91 quinquies della L.R. 56/77**, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè di :

- strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas, nuclei elementari di verde attrezzato, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi, oltreché delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel PRGC.

Se alcune delle precedenti opere non sono esistenti è necessario che siano previste ~~in PPA, se adottato~~, sia con realizzazione da parte dell'Amministrazione che da parte dei privati.

Le allegate tabelle precisano, per ogni ambito normativo, di cui ai successivi articoli, le norme relative alle destinazioni d'uso, alle modalità ed ai tipi di intervento ed in particolare le quantità di insediamento e di edificazione.

La quantità di edificazione è espressa in superficie utile lorda edificabile nell'ambito considerato.

Negli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo ed in quelli diretti la quantità di edificazione (e quindi di insediamento) si calcola moltiplicando l'indice di utilizzazione edilizia territoriale per la superficie territoriale. Va poi verificato in ogni caso il rispetto dell'indice di utilizzazione edilizia fondiaria sulla superficie fondiaria, nonché dell'indice di utilizzazione fondiaria massima sul singolo lotto.

L'utilizzazione di una certa parte del suolo a scopi edificativi secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. esclude l'accoglimento di successive istanze di permesso di costruzione, salvo il caso di intervento di demolizione e ricostruzione, o il caso di ampliamento o di sub-lottizzazione tramite P.E.C., ove non sia stata esaurita la quantità di edificazione prevista. L'area relativa all'intervento è quindi vincolata al rispetto degli indici utilizzati.

Nel caso che sull'area oggetto dell'intervento edilizio preesistano edifici, costruiti prima dell'entrata in vigore del presente P.R.G., che si intende conservare, dalla volumetria costruibile

dovrà essere dedotta la cubatura degli edifici preesistenti stessi.

#### **Art. 11 - Regolamento edilizio.**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale, conforme al R.E. tipo Regionale, dalle eventuali normative dei Piani di settore quali: Piano del colore, Piano dell'arredo urbano, Piano urbano del traffico, Piano del Verde, Piano di zonizzazione acustica, Piano di inserimento ambientale.

In caso di contrasto, o di difformità, prevalgono le presenti Norme e i relativi Elaborati grafici.

## TITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PRG.

### Art. 12 - Programma pluriennale di attuazione.

Il PRG si attua per mezzo dei piani urbanistici attuativi definiti nei successivi articoli del presente Titolo III, ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti (permessi di costruire **ed altri atti abilitativi ad intervento diretto** ~~dichiarazioni di inizio attività — D.I.A.~~), gli uni e gli altri **eventualmente** coordinati dai Programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 L. 10/77 e artt. ~~33-34-35-36-37~~ L.R. 56/77 modificata, ove ritenuti necessari.

Tali programmi, con riferimento agli eventi demografici e socio-economici che interessano il Comune, ed alle risorse pubbliche e private ragionevolmente prevedibili nel periodo, dovranno tendere al miglior soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informatori del PRG.

A tal fine il Comune procede, sulla base di un censimento analitico degli insediamenti esistenti, dei servizi e delle infrastrutture effettivamente disponibili, all'aggiornamento delle capacità insediative nelle varie parti del territorio.

Sulla base di tali indagini il Comune determina:

- le opere e le infrastrutture da realizzare nel periodo;
- gli interventi di recupero da programmare ai sensi della Legge 457/78;
- gli interventi addizionali ammissibili, nelle singole parti del territorio.

Quando i fabbisogni pregressi siano, nel complesso solo in parte soddisfatti dalla dotazione esistente di servizi e infrastrutture, i PPA dovranno coordinare gli interventi in modo da:

- ridurre progressivamente e prioritariamente le carenze pregresse;
- garantire la piena copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi;
- equilibrare il grado di soddisfazione dei fabbisogni pregressi nelle diverse parti del territorio.

### Art. 13 - Gli strumenti urbanistici attuativi.

Sono strumenti urbanistici attuativi del PRG:

- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
- i Piani per insediamenti produttivi (PIP);
- i Piani di Recupero (P.d.R.);
- i Piani Particolareggiati (P.P.);
- i Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata (PEC);
- **i Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale di cui alla l.r. 18/1996**
- ~~— i Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (PTE);~~
- ~~— i Piani Particolareggiati di ristrutturazione viaria.~~

Inoltre sia ai fini del superamento delle barriere architettoniche, che per l'arredo urbano, che per i trasporti, il traffico e l'ambiente, il Comune potrà promuovere piani di settore specifici.

Il PRGC - mediante indicazioni cartografiche e/o normative - definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti attuativi di cui sopra, ~~salve sempre le possibilità di successive indicazioni in sede di PPA, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 56/77 modificata.~~ L'estensione del P.E.C. in termini progettuali si intende riferita all'intero ambito, ammettendosi però il convenzionamento relativo alla sola proprietà proponente.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti oltre a quanto indicato all'art. 9 delle presenti NTA sarà comunque obbligatoria nei casi seguenti:

a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione di una pluralità di edifici e si renda necessario su scala adeguata la predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) qualora la strada esistente di accesso alle aree su cui si intende edificare non possieda i requisiti specificati in altra parte della presente normativa - richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza degli edifici;

In tal caso il SUE dovrà estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;

c) qualora l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, il SUE dovrà estendersi anche a queste ultime;

d) qualora l'intervento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di PRG ~~e/o di PPA~~, l'estensione territoriale degli strumenti attuativi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale, riservandosi questa anche mediante ricorso ai dispositivi di cui all'art. 8, ultimo comma, della L. 765/67, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

1) per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;

2) ai fini di una organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli strumenti attuativi dovranno in ogni caso verificare il rispetto degli standards di cui all'art. 9, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

#### **Art. 14 – Permesso di costruire e ~~dichiarazione~~ Segnalazione Certificata di inizio attività (D.I.A.) (S.C.I.A.)**

Il rilascio del permesso di costruire e ~~le D.I.A. relative~~ l'efficacia di altri atti abilitativi edilizi relativi alle aree soggette a piano di recupero e agli immobili che nelle prescrizioni della presente variante sono definiti di interesse storico-artistico, ai sensi ~~dei punti 1 e 2 del 1° comma~~ dell'art.

24 L.R. 56/77 modificata e art. 40-41 bis e 49 L.R. 56/77 e succ.mod. è subordinato al parere vincolante ~~della Commissione Regionale per la valorizzazione e la tutela dei beni culturali-ambientali di cui all'art.91 bis L.R. 56/77 modificata e L.R. 3/IV/89 n 20~~ **di cui all' articolo 7 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32 ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell' articolo 146 del d.lgs. 42/2004**

~~Sono soggetti alla sola D.I.A. gli interventi di cui all'art. 56 L.R. 56/77.~~

#### **Art. 15 - Modificazioni destinazioni d'uso.**

~~Gli interventi di modificazioni d'uso, ove assentiti dal presente P.R.G.C., sono soggetti a permesso di costruire nel solo caso in cui comportino opere edilizie e siano relative ad unità immobiliari superiori a 700 mc.~~

Tali mutamenti sono ammessi in tutte quelle aree a prevalente destinazione residenziale dove le presenti norme ammettano usi diversi da quelli residenziali e riguardano esclusivamente attività commerciali o artigianali al servizio della residenza (negozi, studi professionali, agenzie assicurative, ecc) e che siano limitate ai piani terreni e primi piani degli edifici.

~~Si richiamano inoltre i disposti del comma 4 art. 48 L.R. 56/77.~~

~~Per gli interventi di modificazione d'uso con opere edilizie inferiori a 700 mc. è richiesta la dichiarazione di inizio attività.~~

Non sono **soggetti a contributo concessorio** necessari né il permesso di costruire né la ~~dichiarazione di inizio attività~~ per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRGC e/o degli strumenti esecutivi a condizione che siano rispettati gli standards di cui all'art. 9 delle presenti norme. I mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie sono comunque onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio da una all'altra delle categorie di cui all'art.8 della L.R.19/99 e all'art.28 delle presenti norme, se relativi a unità immobiliari superiori a 700 mc.

A norma dell'art. 19 ~~della l.n.~~ **del DPR 380/01 s.m.i.** ogni modifica delle destinazioni d'uso di opere o impianti non destinati alla residenza, ~~già concessi in base alla citata legge,~~ che avvenga nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, è subordinata al versamento di un contributo **concessorio** nella misura max corrispondente alla nuova destinazione, ~~determinata~~ **determinato** al momento della intervenuta variazione.

Valgono inoltre per le aree agricole le norme di cui ai commi 7,8,9,10,11 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

#### **Art. 16 - Edifici esistenti in contrasto con le Norme previste dal P.R.G.C.**

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dalla presente variante possono attuare interventi di trasformazione solo per adeguarsi alle presenti Norme, oppure esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tali edifici si intendono in contrasto con le previsioni di P.R.G. qualora gli usi esistenti non rientrino tra quelli compatibili rispettivamente con le zone residenziali, produttive, terziarie, produttive agricole e con le aree di tutela dell'ambiente.

**Art. 17 - Edifici esistenti in aree previste a pubblici servizi.**

Per gli edifici di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non incrementino il valore degli immobili o per i quali i proprietari si impegnino a non richiedere, al momento della cessione, il controvalore delle spese di miglioria effettuate.

## TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 18 - Parametri urbanistici ed edilizi

#### 1 - Altezza dei fronti della costruzione (HF)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v.punto 6), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

#### 2 - Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 1.

#### 3 - Numero dei piani della costruzione (Np)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere

considerati tali – e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m., misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art.18.1, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

#### **4 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i “bow window”, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada, o in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds);

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

#### **5 - Superficie coperta della costruzione (Sc)**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i “bow window”, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione.

#### **6 - Superficie utile lorda della costruzione: SUL, superficie lorda pavimentata: SLP.**

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso- delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai “bow window” ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi; sono escluse le superfici relative;
- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai “pilotis”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al

- ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinentziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetti non abitabili o agibili;
  - g) ai cavedi.

Valgono i disposti ~~dell'art.8 della L.R.13/2007~~ dell'art. 14 del Decreto legislativo 4 luglio 2014 circa il computo delle superfici ~~virtuali~~

## **7 - Volume della costruzione (V)**

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 del punto 1.

Non saranno inoltre conteggiate nella volumetria quegli eventuali volumi tecnici esterni o interni, come ad esempio cavedi di colonne di aerazione o camini richiesti dalle norme di sicurezza e/o antincendio.

I garages interrati, emergenti dal terreno per un'altezza max di mt 1,20 (all'estradosso del solaio di copertura) necessaria per l'aerazione dei locali non saranno calcolati nella volumetria ammessa, così come non sarà calcolato il volume derivante dalla rampa di accesso ai garages.

Il rispetto delle distanze avverrà come per gli edifici principali.

Le parti di garages emergenti dal terreno dovranno essere sistemate a verde.

Verrà invece calcolata la volumetria degli eventuali garages o altri locali il cui accesso avvenga da cortili ribassati.

I soli edifici esistenti al momento dell'adozione del PRGC preliminare con pilotis al piano terreno, potranno, per motivi di risparmio energetico e miglioria estetica, chiudere gli stessi con vetrate anche costruite su muretto di cm 70 max d'altezza, per creare locali ad esclusivo uso del condominio per sale riunioni o gioco bimbi, oppure per creare locali ad uso sociale da parte di associazioni, senza che tali volumi vengano computati nella volumetria. Dovrà essere stipulato, nel primo caso, atto di vincolo con la partecipazione del Comune che sancisca l'impegno di uso condominiale non abitativo e, nel secondo caso, apposita convenzione fra Comune, Condominio ed Associazioni interessate per la definizione delle modalità di utilizzo dei locali.

Valgono i disposti ~~dell'art.8 della L.R.13/2007~~ dell'art. 14 del Decreto legislativo 4 luglio 2014 circa il computo dei volumi ~~virtuali~~.

## **8 - Superficie fondiaria (Sf)**

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed

esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

### **9 - Superficie territoriale (St)**

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

### **10 - Rapporto di copertura (Rc)**

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

### **11 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

Nel caso di interventi che prevedano una molteplicità di lotti fondiari l'indice di utilizzazione fondiaria massima esprime il rapporto tra la superficie utile lorda edificata e la superficie fondiaria che deve essere rispettato nel singolo lotto.

### **12 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

### **13 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

### **14 - Indice di densità edilizia territoriale (It)**

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

### **15 - Terreno sistemato.**

Per terreno sistemato si intende la quota del piano di imposta dell'edificio misurata ad intervento avvenuto ovvero a seguito degli scavi e riporti operati dal costruttore. A questo fine si stabilisce pertanto che le predette operazioni debbano essere contenute in mt. 1 rispetto al piano di campagna e raccordate gradatamente con questi o, qualora si operi in area urbanizzata, con la

quota delle infrastrutture esistenti e previste a confine del lotto di intervento.

Nelle aree caratterizzate da pendenze significative sono ammesse deroghe a quanto appena stabilito da concordarsi preventivamente col Comune tenendo conto della preminente esigenza di escludere in ogni caso sostanziali modificazioni del piano naturale ed interventi in contrasto con eventuali prescrizioni normative finalizzate alla tutela ambientale e dell'assetto idrogeologico.

Nelle aree ad edificazione condizionata (classi II e III b) si rimanda al titolo VI art. 27 delle presenti NTA.

## **16 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma della superfici utile nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al punto 6, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

## **17 -Superficie di vendita.**

Ai sensi dell'art.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.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita e di una sola comunicazione, ai sensi **della vigente normativa dell'art.7 del decreto legislativo n.114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n.114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n.426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'art.7, comma 2.**

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce

integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs n.114/1998 e nel quale oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroga la composizione della merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma successivo.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'art.19, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

## **18 -Allineamenti**

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

Nel caso di edificazione a confine lungo strade pubbliche non è consentito l'arretramento che dia luogo a formazione di testate cieche.

## **Art.19 - Passaggio dai parametri di volume o superficie agli abitanti o posti di lavoro.**

Il passaggio dalla densità edilizia agli abitanti, avverrà assegnando ad ogni abitante una superficie di solaio lorda sviluppata di mq 50.

Per le attività destinate alle attività produttive, il passaggio dalla densità edilizia espressa attraverso l'indice fondiario di superficie, ai posti di lavoro teoricamente insediabili avverrà attribuendo, di norma e salvo diversa valutazione analitica, una superficie lorda di solaio sviluppata di 50 mq per ogni posto di lavoro.

## **Art. 20 - Utilizzazione della superficie fondiaria.**

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza dovranno essere riservate:

- 1) in tutte le aree a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, superfici minime destinate alla formazione di parcheggi privati ai sensi e nella misura di cui all'art. 2.2 Legge 24/3/89 n 122 pari a mq. 10 ogni 100 mc di volume fuori terra, e parcheggi di relazione in misura di mq.0,5 ogni 10 mc. di volume fuori terra ai sensi del precedente art.9; **tali aree sono in aggiunta agli standard previsti dall'art.21 della L.R.56/77 e succ.mod.**

- 2) nelle aree destinate agli insediamenti residenziali, superfici minime destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq 10,00 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di mt 5.
- 3) nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, terziari, direzionali, commerciali, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti di alto fusto nella misura minima di mq 10 ogni 50 mq di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria.

Le aree di cui al punto 1) – parcheggi privati - dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viabile di accesso, dovendo tali aree consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all’edificio di pertinenza, esse potranno essere di dimensioni superiori a quanto previsto al punto 1) e potranno essere realizzate sia in superficie che a quota diversa dal piano di campagna (autorimesse individuali chiuse o simili), mentre le aree di cui al punto 1) - parcheggi di relazione - devono essere realizzati al di fuori della recinzione ed accessibili direttamente dalla viabilità pubblica e/o privata di uso pubblico.

Per quanto attiene le costruzioni accessorie e di servizio si precisa che la loro ammissibilità è da intendersi vincolata all’assenza di limitazioni d’intervento derivanti da norme specifiche di zona attinenti alla salvaguardia dei beni culturali ed ambientali (aree Ar) o controindicazioni di carattere idrogeologico (aree instabili o alluvionabili) ed alla seguente normativa :

- in caso di intervento in seminterrato dovranno essere osservate le prescrizioni previste per gli edifici o parti di edifici non computabili in volumetria ovvero: emergenza all’estradosso del solaio di copertura non superiore a mt 1,20 dal “terreno sistemato” con copertura sistemata a verde e raccordata con il piano naturale;
- in caso di intervento in superficie l’altezza massima all’estradosso della copertura non dovrà superare i mt. 3 dalla quota del terreno sistemato.
- 

#### **Art. 21 - Trasferimenti di cubatura.**

Il trasferimento di cubatura territoriale è consentito nei seguenti casi:

- a) per le residenze rurali secondo quanto previsto per le aree di tipo E all’art.31.9 delle presenti norme;
- b) nelle aree residenziali, in sola presenza di piani esecutivi **nelle aree Cr**, potrà essere trasferita la volumetria ammessa dal PRGC anche per lotti non contigui purché inseriti in aree appartenenti allo stesso distretto di urbanizzazione e nel rispetto delle densità territoriali e fondiarie previste per ogni area di piano.

Le aree a servizi primari e secondari, di cui viene utilizzata la capacità edificatoria, dovranno essere dismesse gratuitamente al Comune all’atto del rilascio del permesso di costruire.

Sull’area fondiaria risultante non potrà essere superato l’indice fondiario max stabilito per la sottocategoria cui l’area appartiene

## TITOLO V - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Art. 22 - Tipi di intervento.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 ~~modificata~~ secondo quanto ~~indicate~~ **specificato** nella circolare regionale del 9-5- 84 n 5/SG/URB; la presente variante articola gli interventi previsti per le varie parti del territorio per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali. **Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto valgono comunque le disposizioni del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. n.380 del 6/6/2001 e s.m.i.**

#### 1 - m.o. Manutenzione ordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano 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 o all'organismo edilizio.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, riparazione manti di copertura, grondaie, ecc.), senza alterare i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione parziale e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazione alle strutture o all'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali, aperture di facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse le riparazioni e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto permesso di costruire né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi ~~della Legge 1089/1939 e Legge 1497/1939~~ **decreto legislativo 22 gennaio 2004 , n.42 e s.m.i.** o per quegli edifici equiparati come tali dal PRGC.

#### 2 - m.s. Manutenzione straordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per innovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni alle destinazioni d'uso.

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

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione

delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

È ammesso il rifacimento di parti limitate dei 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.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

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

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione gratuita da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento dell'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo a immobili soggetti ai vincoli previsti ~~dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939~~ dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. o individuati come tali nelle planimetrie di PRGC e nelle norme di attuazione.

Non sono soggette ad autorizzazione né a concessione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica degli immobili e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 2/4/68, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle ~~leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni~~ **decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i.**, o nel caso di immobili individuati come tali nelle planimetrie di PRGC e nelle norme di attuazione.

### **3 - Rc. Ri.c. Restauro conservativo e risanamento conservativo.**

Costituiscono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso 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.

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

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24 4 comma punto a (edifici di interesse storico-artistico compresi negli elenchi di cui ~~alla legge 29/6/1939 n. 1497 e 1/6/1939 n. 1089~~ **al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i.** e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo) della L.R. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

~~Gli interventi di restauro e risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale e non prevedono il mutamento delle destinazioni d'uso in atto sono soggetti al semplice rilascio di autorizzazione comunale.~~

~~Per questi ultimi sarà sufficiente la formazione del silenzio accoglimento sull'istanza dopo 90 giorni, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1089/1939 e 1497/1939.~~

Quando gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano edifici ad uso non residenziale o comportano il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento è soggetta a concessione.

Per gli immobili che il P.R.G.C. definisce di interesse storico artistico e come tali vincolati al solo restauro conservativo trova applicazione il comma **2 dell'articolo 7 della L.R. 32/2008 s.m.i.** ~~5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 (parere Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali).~~

#### **3.1.) Rc. Restauro conservativo.**

Per tale tipo di intervento si richiama integralmente l'elenco analitico delle opere ammesse dalla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984.

#### **Ri.c. Risanamento conservativo.**

Per tale tipo di intervento si richiama integralmente l'elenco analitico delle opere ammesse riportato dalla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984.

#### **4 - Ris. Ristrutturazione edilizia.**

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi sono finalizzati al recupero della maggior parte degli elementi costitutivi dell'organismo originario e comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

##### 4.1.) Ris.A. Ristrutturazione edilizia di tipo A.

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

In tale tipo di intervento è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti l'aumento delle superfici utili, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Premesso che le opere ammesse sono inquadrate nella finalità di conservazione e valorizzazione dei prospetti sono possibili rifacimenti di tamponamenti esterni e modifica aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti stessi.

Ammesse modifiche dell'assetto planimetrico nonché la variazione delle unità immobiliari.

Consentita la limitata realizzazione di soppalchi in particolare nelle attività commerciali-industriali per un max del 30% della superficie utile.

I volumi tecnici relativi alla installazione di impianti tecnologici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

Per gli edifici industriali, artigianali, agricoli i volumi tecnici relativi ad impianti tecnologici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino aumento della superficie destinata all'attività produttiva o commerciale.

##### 4.2.) Ris.B. Ristrutturazione edilizia di tipo B.

Si riferisce ad interventi di ristrutturazione che ammettono anche variazioni di superfici utili e recupero di volumi virtuali (porticati, fienili).

In tale tipo di intervento è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti. E' consentito l'ampliamento "una tantum" di 50 mq. per unità immobiliare residenziale ove si dimostri che non è incrementabile la superficie utile con il ricorso al recupero di volumi virtuali.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni e integrazioni dei tamponamenti esterni.

Sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E' ricompreso in tale intervento anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatto salvo quanto definito al punto 7) successivo.

#### **5 - R.u. Ristrutturazione urbanistica.**

Si riferisce ad interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati, della rete stradale. La ristrutturazione urbanistica comprende in genere uno o più isolati e viene attuata a mezzo di Piani Particolareggiati o di Piani Esecutivi Convenzionati.

Se la ristrutturazione prevede l'apertura di nuove strade o la rettifica di strade esistenti, non previste dal PRGC, la ristrutturazione urbanistica sarà attuata con P.P. in variante al PRGC.

Per quanto attiene gli interventi sulle aree, nuclei e singoli edifici di classe Ar si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 24 4 c. lettera d) della L.R. 56/77 e s.m.

#### **6 - C. Completamento e ampliamenti e/o sopraelevazioni.**

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia e alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

#### **7 - D.r.s. Demolizioni, ricostruzioni, sostituzioni.**

Gli interventi di demolizione e ricostruzione anche non in sito, ove assentiti dalle presenti norme nelle varie parti del territorio, possono avvenire esclusivamente in presenza di nuovi indici e parametri definiti dalla presente variante.

Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione assentiti nel centro storico e nei nuclei minori, sono definiti come interventi di sostituzione secondo quanto definito dalle norme specifiche per il centro storico.

#### **8 - n.i. Nuovo impianto.**

Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

#### **9 - At. Attrezzature del territorio.**

Sono quelle rivolte alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionali competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende autonome quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas e altri Enti pubblici non territoriali quali l'Enel e la Telecom, nonché le aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, ecc.).

~~Sono inoltre compresi in questo tipo di interventi, gli interventi di cui all'art. 9 punti f e g della Legge 10 del 1977.~~

Gli interventi di attrezzature del territorio sono soggetti al permesso di costruire.

## TITOLO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

### Art. 23 - Legislazione ambientale.

La presente variante è redatta in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia ambientale.

### Art. 24 - Il territorio e la tutela dagli inquinamenti.

Oltre alle misure previste in modo specifico nella presente normativa per ogni tipo di insediamento, le azioni di protezione antinquinamento riguardano in particolare:

- a) inquinamento da emissioni aeriformi e da rumore;
- b) inquinamento da scarichi liquidi.
- a) Protezione del territorio da emissioni aeriformi e da rumore.

Le attività di qualunque tipo che presentino emissioni aeriformi in atmosfera, devono attenersi alle disposizioni emanate o che saranno emanate nel periodo di validità della presente variante sia a livello nazionale che regionale.

Tali attività comunque devono essere dotate di opportuni impianti di abbattimento, che facciano rientrare le emissioni stesse nei più ristretti limiti che la tecnica consente.

In ogni caso, come previsto dal D.P.R. 24/5/88, n. 203 **s.m.i.**, per la nuova costruzione, il trasferimento, l'introduzione di modifiche sostanziali di ogni impianto che comporti emissioni tecnicamente convogliabili, deve essere chiesta autorizzazione preventiva ~~all'Assessorato Regionale all'Ambiente.~~

Le attività che presentano cicli rumorosi non potranno essere insediate in ambiti urbanizzati o urbanizzandi e comunque dovranno essere dotate degli opportuni impianti di insonorizzazione necessari sia per la qualità interna dell'ambiente che per l'esterno. **Esse dovranno comunque ottemperare a quanto previsto dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica.**

- b) Protezione del territorio da scarichi liquidi.

In tutto il territorio la disciplina degli scarichi liquidi è regolata:

- dalle leggi nazionali e regionali in vigore o di emanazione negli anni di validità della presente variante al P.R.G.C.

- dai vigenti regolamenti comunali di igiene e Regolamento edilizio.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e sottosuolo, sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico.

Sono tenuti quindi alla richiesta di preventiva autorizzazione allo scarico anche tutti gli impianti produttivi che nel territorio agricolo svolgono attività di manipolazione e trasformazione dei prodotti, attività zootecniche, attività di servizio e complementari che diano luogo a scarichi di processo e tutti gli scarichi provenienti da insediamenti civili che non recapitino in pubblica fognatura.

Le acque meteoriche raccolte da gronde o canalizzazioni debbono essere recapitate nella fognatura comunale, bianca o mista, ove esistente ed idonea, oppure addotte con una canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua, dotando la immissione nello stesso di un opportuno dissipatore di energia. Prima del recapito, dette acque debbono essere condotte in cisterne a tenuta, dotate di troppo pieno, dimensionate in ragione di mc.1 ogni 100 mq. di superficie impermeabile: nel caso di inesistenza di corsi d'acqua raggiungibili è ammesso il recapito in pozzi perdenti o la sub-irrigazione.

Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e quelle di rifiuto degli insediamenti produttivi devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto dalle leggi nazionale e regionali vigenti in materia.

Nell'eventualità in cui si riconosca impossibile per circostanze asseverate da un tecnico e giudicate ammissibili esclusivamente dall'Amministrazione addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse saranno trattate in un idoneo impianto di depurazione. A tal fine l'Amministrazione promuoverà la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un sufficientemente vasto bacino di utenza. Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita, trattate nel rispetto delle leggi nazionali e regionali in materia, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.

Nel caso di interventi riguardanti edifici adibiti ad uso civile, e con uno scarico inferiore o uguale a 25 mc. al giorno, sono ammessi gli impianti singoli di smaltimento sul suolo o in sottosuolo quali: vasche settiche di tipo IMHOFF e pozzi perdenti (solo nelle aree in cui le analisi geoidrologiche lo consentano) o sub irrigazione secondo le norme e le leggi vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire

La indennità di servitù di acquedotto e per il passaggio temporaneo nell'altrui proprietà sarà, in caso di disaccordo, attribuita e liquidata dal Giudice ordinario.

Nel caso in cui un canale di fognatura nera, pubblica o consortile, debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il Comune o il Consorzio si avvarrà della facoltà concessa dall'art.1 e seguenti della legge ~~3 gennaio 1978 n.1~~ **10 del D.P.R. 8 giugno 2001 , n 327**, in base alla quale l'approvazione dei progetti di opere pubbliche equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere stesse, e procederà alla occupazione d'urgenza e all'esproprio dell'area interessata dal passaggio della canalizzazione, o in alternativa, alla costituzione gratuita e perpetua di servitù di passaggio della fognatura nera.

Il P.R.G.C. conferisce particolare rilievo alle componenti ambientali derivanti dal governo delle acque ed agli interventi volti al recupero e ripristino degli antichi tracciati di canali ed alla

eventuale formazione di piccoli invasi atti a svolgere funzioni plurime sia sotto l'aspetto paesaggistico che funzionale per l'agricoltura (irrigazione) e la sicurezza (antincendio) evidenziando, nel contempo, come la formazione di aree umide possa contribuire efficacemente alla trasformazione del territorio in senso naturalistico sia per la flora che per la fauna.

Gli elementi più significativi possono pertanto essere definiti come segue:

a. Fontane

Si intendono quelle aree in cui le acque affiorano con continuità ed in modo naturale, senza l'impiego di forza motrice, con l'eventuale costruzione di manufatti.

b. Corsi ad acqua permanente o semipermanente

Si intende un canale con fondale in terra o in pietra in cui l'acqua scorre con continuità o con quasi continuità (70-80% dei giorni).

c. Aree umide

Si intendono quelle zone sulle quali l'acqua, per cause naturali od artificiali, affiora o scorre o permane con continuità in superficie.

Per essere ritenute tali queste aree devono inoltre:

- avere un fondale in terreno o materiale naturale (argilla, pietra, ecc....);
- avere una sponda con pendenza inferiore a 20°;
- avere una superficie minima di 25 mq.;
- essere collocate in posizione da avere almeno ¾ ore di insolazione diretta giornaliera.

La costruzione ex novo o rilocalizzazione degli elementi di cui ai punti a, b, c, è subordinata all'ottenimento di specifico atto abilitativo ~~deve essere autorizzata ai sensi dell'art.56 lettera h della L.R.56777 e s.m.i.~~

~~Se sono previste opere edili deve essere richiesta autorizzazione edilizia.~~

## **Art. 25 - Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili.**

1. Profondità m.200,00 applicata al raggio della definizione geometrica rispetto al punto di captazione o quelle per la fascia di rispetto assoluto, per la fascia di rispetto ristretta e per la fascia di rispetto allargata determinate da specifiche indagini di carattere idrogeologico e subordinate all'approvazione dei competenti organismi regionali, ai sensi del D.P.R.1999 n.152, e s.m. ed i., e in ottemperanza ai disposti di cui al D.P.G.R. 11/12/2006 n.15/R (L.R.29/12/2000 n.61).

2. All'interno delle fasce in oggetto sono vietate le seguenti attività:

- a. dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b. accumulo di concimi organici;
- c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d. aree cimiteriali;
- e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f. apertura di cave e pozzi;
- g. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h. stoccaggio di rifiuti, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j. impianti di trattamento rifiuti;
- k. pascolo e stazzo bestiame.

E' pure vietata la formazione di pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove è possibile, le misure per il loro allontanamento.

E' possibile invece la formazione di fognature per acque reflue e per acque bianche provenienti da piazzali e strade, purché per le dette infrastrutture siano realizzati pozzetti e condotte a doppia camicia e a tenuta stagna. Per le canalizzazioni esistenti dovranno essere adottate misure per il loro rifacimento secondo le prescrizioni avanti descritte.

3. Nel caso in cui la modificazione delle fasce di rispetto oggetto del presente articolo venga determinata ed approvata dopo l'entrata in vigore del presente Strumento Urbanistico Generale, la stessa avrà come conseguenza l'applicazione delle prescrizioni di cui al precedente comma limitatamente alle aree comprese nella nuova forma assunta. La nuova forma delle fasce sarà riprodotta sulla cartografia di Piano a seguito di semplice deliberazione del Consiglio Comunale assunta ai sensi dell'8° 12° comma dell'art.17 della L.R.56/77 e s.m. ed i.

Nelle aree non più soggette a vincolo saranno immediatamente vigenti le norme di attuazione relative alle diverse classificazioni urbanistiche indicate dal P.R.G.C.

#### **Art. 26 - Divieto discariche e deposito materiali extragricoli.**

Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarico, deposito e immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni di produzioni agricole.

In casi di particolari e documentate emergenze, e nel solo caso di materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, il Comune può nel rispetto delle normative di settore rilasciare a titolo esclusivamente temporaneo un'autorizzazione convenzionata temporanea al deposito all'aperto dei materiali.

Tale autorizzazione:

- a) non può essere rilasciata su aree di rispetto dei corsi d'acqua individuate sulle planimetrie di P.R.G.C., su aree di rispetto degli abitati (minimo 300 mt dalle aree urbanizzate e urbanizzande), o su aree classificate di rispetto ambientale.
- b) non può consentire la realizzazione di edifici ed altre opere edilizie, né di recinzione o perimetrazione che non abbiano carattere precario, leggero e a giorno.
- c) non può essere rilasciata per un periodo superiore a 5 anni.
- d) l'eventuale autorizzazione viene rilasciata esclusivamente sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area che preveda:
  - il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;
  - la corretta utilizzazione dell'area in rapporto al paesaggio e l'inserimento delle alberature indispensabili per garantire un inserimento corretto dal punto di vista estetico-ambientale;
  - l'autorizzazione rilasciata con convenzionamento dovrà garantire:
    - a) l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
    - b) la restituzione del suolo alla scadenza della sua destinazione agricola, ripristinandone le caratteristiche originarie;
    - c) opportuna schermatura visiva dei materiali con opportune alberature;
    - d) il non danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici di pregio ambientale e delle colture agrarie circostanti;
    - e) gli oneri e garanzie finanziarie da pattuire con il Comune.

#### **Art. 27 - Norme per la tutela del suolo**

## 1. CARTOGRAFIA DI SINTESI

### 1.1 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ED IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Tale carta, prodotta alla scala 1: 10.000 ha lo scopo di sintetizzare i dati raccolti sul territorio e di individuare, al suo interno, aree omogenee sotto il profilo della pericolosità (tipo e quantità di processi geomorfici attivi o potenzialmente attivabili) cui compete, conseguentemente, una diversa propensione all'uso urbanistico, distinta secondo differenti classi di idoneità.

Sulla base di tali principi sono state distinte, in funzione del grado di pericolosità:

- aree tendenzialmente stabili, prive di elementi di pericolosità geomorfologica, adatte all'utilizzazione urbanistica (classe I);
- aree caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, per le quali sono da prevedere moderate limitazioni urbanistiche superabili mediante il rispetto degli accorgimenti tecnici di volta in volta indicati e realizzabili, a livello di progetto esecutivo, nell'ambito del singolo lotto o di un intorno significativo (classe II);
- aree in cui siano stati individuati elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio tali da impedirne l'utilizzo, qualora inedificate; nelle porzioni di territorio edificate è consentita la sola manutenzione e ristrutturazione dell'esistente, mentre, la realizzazione di interventi di trasformazione o di nuova edificazione è vincolata all'attuazione di piani di riassetto territoriale locali o globali (classe III: sottoclassi IIIA e IIIB).

Il capitolo 5 riporta la normativa geologico-tecnica alla quale deve essere assoggettato qualunque intervento urbanistico o edilizio, previsto nell'ambito del territorio comunale, in ragione dell'appartenenza ad una delle diverse classi di idoneità urbanistica (§§ da 5.1 a 5.5).

Vengono, inoltre, fissate le norme che definiscono e regolano il rispetto dei corsi d'acqua e delle risorse idropotabili (§§ 5.6-5.7).

Alla fine del paragrafo 5.8 verranno elencate, infine, le prescrizioni di carattere generale, valide per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla classe di appartenenza.

#### 1.1.1 Settori in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica (classe I)

Si tratta di porzioni di territorio tendenzialmente stabili dal punto di vista geologico ed idrogeologico, nelle quali quindi non vengono poste particolari limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi, pubblici e privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rientrano in questa categoria le seguenti aree:

una vasta fascia pianeggiante posta sul terrazzo fluvioglaciale principale.

#### 1.1.2 Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (classe II)

Si tratta di porzioni di territorio nelle quali siano presenti elementi di moderata pericolosità geomorfologica, ben individuabili e circoscrivibili nello spazio ed efficacemente superabili (nell'ambito del singolo lotto o di un intorno significativo) attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.

Sono incluse in questa classe:

1) aree a bassa acclività e/o terrazzate in cui le condizioni geomorfologiche richiedono una verifica delle condizioni della stabilità locale, allorchè verranno utilizzate per scopi edificativi.

Rientrano in questa categoria:

le aree di terrazzo fluvioglaciale poste in sinistra idrografica del torrente Sizzone;

le zone prospicienti gli orli di terrazzo fluvioglaciale in destra idrografica del torrente Sizzone; una modesta area collinare terrazzata antropicamente posta sul C.to Cappella.

2) Aree caratterizzate da modeste depressioni morfologiche, con difficoltà di drenaggio e/o soggette a dinamica fluvio-torrentizia per fenomeni di modesta erosione al piede dei corsi d'acqua.

Rientrano in questa categoria:

ampie fasce pianeggianti o debolmente acclivi nel fondovalle del torrente Sizzone e a ridosso dei versanti collinari;

alcune aree di cava abbandonate.

### 1.1.3 Settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica (classe III)

Si tratta aree in cui siano stati individuati elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio tali da impedirne l'utilizzo, qualora inedificate; nelle porzioni di territorio edificate è consentita la sola manutenzione e ristrutturazione dell'esistente, mentre, la realizzazione di interventi di trasformazione o di nuova edificazione è vincolata all'attuazione di piani di riassetto territoriale. Il territorio in classe III è stato distinto a sua volta in due classi:

IIIA: settori inedificati;

IIIB: settori edificati;

La classe III comprende aree direttamente interessate da processi di versante e/o dalla dinamica delle acque (talvolta incanalate artificialmente).

Naturalmente in ogni area possono essere presenti agenti geomorfici di tipo e intensità diversi; si è cercato, comunque, di volta in volta di individuare il processo prevalente o il principale fattore predisponente nel determinare le condizioni di pericolosità.

Aree interessate da processi di versante:

Aree caratterizzate da acclività da media ad elevata, in cui la variazione delle caratteristiche morfologiche avviene con gradualità, passando da fasce a maggiore acclività in corrispondenza di brevi balze e/o versanti con roccia affiorante, a fasce caratterizzate da minore pendenza, ove il substrato roccioso non affiora direttamente perché coperto da materiale di alterazione, da placche di depositi glaciali e/o da materiali detritici.

Rientrano in questa categoria:

la parte montana del territorio collinare;

le aree di cava abbandonate o attive in cui persistono fronti soggetti a possibili crolli; le scarpate degli orli di terrazzo fluvio-glaciali.

Aree interessate dalla dinamica delle acque:

Alvei attivi dei corsi d'acqua e relative fasce spondali coinvolte in processi di erosione laterale, trasporto solido con possibile deposizione di materiale da fine a grossolano. Aree di fondovalle potenzialmente inondabili da acque a bassa energia.

Fanno parte di queste aree:

le fasce adiacenti alle tratte a cielo aperto e tombinate dei corsi d'acqua minori; le aree morfologicamente coinvolgibili da eventi inondativi del torrente Sizzone.

## 1.2 DISSESTI

I dissesti rilevati nel territorio comunale sono stati rappresentati nella carta di sintesi secondo le indicazioni della Legenda Regionale, sia per quanto riguarda le grafie che per quanto riguarda i relativi codici, distinti nelle categorie frane e dissesti legati alla dinamica fluviale e torrentizia.

Per quanto riguarda le frane (si veda anche l'elaborato G4) sono state censiti 4 fenomeni attivi, 3 di colamento veloce (FA6) e uno di saturazione e fluidificazione della copertura detritica superficiale (FA9).

Per quanto riguarda i dissesti legati alla dinamica fluviale e torrentizia è stata riportata una area esondabile relativa al torrente Sizzone, indicata a pericolosità molto elevata (EeA), desunta su base di indagini geomorfologiche.

## 1.3 ALTRE SIMBOLOGIE

Nella carta di sintesi sono state inoltre riportate le seguenti

perimetrazioni: fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del r.d. 523/1904 ;

aree di salvaguardia delle opere di captazione (~~d.p.r. 236/88 e s.m.i.~~ **Regolamento Regionale n. 15 del 11 dicembre 2006**) .

Per il significato normativo di queste perimetrazioni si rimanda ai § 5.6 - 5.7

2

3 **NORMATIVA DI IDONEITÀ GEOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

### 3.4 CLASSE DI IDONEITÀ I

Ai sensi della Circ. P.R.G. 7/LAP, la classe I riguarda "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988".

Per le aree appartenenti a questa classe non sono stati messi in rilievo elementi di pericolosità geomorfologica od idrologica e non si prevedono limitazioni di carattere geoambientale per cui, nel rispetto ed in ottemperanza del D.M. 11 marzo 1988, sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica tipo MO, MS, RC, RIC, RIS, RU, DRS, AT, C, NI.

### 3.5 CLASSE DI IDONEITÀ II

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe II riguarda "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante".

Per le aree ascritte alla Classe II si rende, quindi, necessario un approfondimento d'indagine di carattere idrogeologico o geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 11.03.1988 e mirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica e a superare le limitazioni di carattere urbanistico.

La procedura sarà articolata nel modo seguente:

Prima del rilascio del permesso di costruire per nuove costruzioni il richiedente dovrà produrre dichiarazioni nelle quali professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geognostiche, geotecniche ed idrogeologiche, certifichino, in relazione alla natura del terreno interessato dalla costruzione e con riferimento al progetto delle strutture relative all'edificio ed alla sistemazione del terreno, il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza.

Tale indagine, composta da una parte analitica e da una sintetica, dovrà includere un rilievo geologico-geomorfologico di campagna a scala operativa (1: 1.000 o 1: 500) e una relazione in cui si definiscano:

- le caratteristiche litologiche delle formazioni geologiche affioranti e la loro tendenza evolutiva dal punto di vista geologico-tecnico;

- la giacitura dei limiti formazionali, delle superfici di strato o di foliazione e delle superfici di discontinuità e le condizioni di equilibrio degli ammassi rocciosi in relazione agli interventi previsti;

- la valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti o pseudocoerenti in piano ed in pendio e la stima delle loro condizioni di equilibrio;

- le caratteristiche idrogeologiche con individuazione di eventuali falde, definizione del grado di permeabilità delle singole formazioni, localizzazione delle vie d'infiltrazione, definizione del reticolo idrografico superficiale ed, infine, valutazione delle portate di massima piena (tempi di ritorno di 100 e/o 200 anni) nel caso in cui l'intervento sia prossimo ad un corso d'acqua;

- indicazioni sulle interazioni tra le opere da realizzarsi e quanto già esistente nelle aree circoscrutte; elaborati grafici e dati di calcolo relativi ai punti di cui sopra.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica riscontrate nella classe II si dovranno approfondire i particolari aspetti salienti tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- per le aree caratterizzate da difficoltà di drenaggio, debolmente depresse, con possibili ristagni d'acqua, con problematiche legate alla scarsa permeabilità dei depositi superficiali, in cui i terreni di fondazione richiedono una verifica delle caratteristiche geotecniche: in tali aree si dovrà verificare lo stato di fatto e individuare la quota più opportuna per il piano di imposta dei locali abitabili e le soluzioni tecniche atte ad impedire infiltrazioni; la realizzazione di piani interrati è, di norma, sconsigliata. Inoltre le relazioni geologiche e geotecniche dovranno indagare la natura dei terreni, valutandone le variazioni verticali ed orizzontali, al fine di individuare la

soluzione più idonea per quanto riguarda le fondazioni.

per le aree poste in porzioni di versante ad acclività media, in cui il substrato è affiorante oppure è ricoperto da depositi superficiali, le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi localmente scadenti, per prevalenza delle frazioni fini: in tali aree le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare le condizioni di stabilità dei versanti, sia nello stato di fatto, sia nello stato indotto dalla presenza delle opere in progetto, con verifiche condotte nelle condizioni potenzialmente più gravose (saturazione, sovraccarico, ecc.), individuando le opportune opere di difesa necessarie ad eliminare le moderate problematiche, soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni geotecnicamente scadenti.

A tal fine il Tecnico predisporrà le indagini che riterrà più opportune per l'elaborazione delle soluzioni progettuali.

Il committente titolare della Concessione, i professionisti incaricati degli accertamenti geognostici e geotecnici, il progettista delle strutture relative al manufatto, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate dalla Concessione Edilizia.

Sono ammissibili tutti gli interventi di trasformazione urbanistica tipo MO, MS, RC, RIC, RIS, RU, DRS, AT, C, NI, ma condizionati al rispetto delle norme tecniche indicate in questo paragrafo e definite attraverso l'approfondimento puntuale dell'indagine geologica.

### 3.6 CLASSI DI IDONEITÀ III

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe III riguarda "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

La classe di idoneità III (entro la quale, in generale, è consentita la sola realizzazione di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto ~~dall'art. 31 L.R. 56/77~~ dal **vigente Piano di Assetto Idrogeologico**, in funzione dell'uso attuale del territorio e del grado di pericolosità riscontrato (da medio ad elevato), viene distinta nella Classe IIIa, con Classe III non differenziata, Classe IIIb e Classe IIIc, così definite dalla Circ. P.G.R. 7/LAP:

Classe IIIA: "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali) vale quanto già indicato ~~all'art. 31 della L.R. 56/77~~ dal **vigente Piano di Assetto Idrogeologico**."

Classe III non Differenziata: considerata allo scopo di non penalizzare porzioni di territorio per le quali lo studio geomorfologico condotto (basato sull'analisi di foto aeree e rilievi sul terreno) ha permesso di escludere situazioni di dissesto in atto o potenziale di elevata pericolosità, senza tuttavia definire nel dettaglio il livello di pericolosità e di rischio; future revisioni del P.R.G.C. potranno definire una diversa e più analitica classificazione di idoneità all'utilizzazione urbanistica per le aree ascritte a questa Classe III non Differenziata.

Classe IIIB: "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali ad esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto ~~all'art. 31 della L.R. 56/77~~ dal **vigente Piano di Assetto Idrogeologico** 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. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di protezione civile dovranno essere reciprocamente coerenti".

Classe IIIC: "Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica 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 9 luglio 1908, n. 445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo".

Nel territorio comunale in esame non sono presenti aree appartenenti a questa sottoclasse.

### 3.7 CLASSE DI IDONEITÀ IIIA

Riguarda aree inedificate o edificate ma con edifici non presenti in cartografia, in cui siano stati evidenziati elementi di pericolosità geomorfologica tali da renderle inidonee all'utilizzazione urbanistica; in tali zone sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto ~~dall'art. 31 della L.R. 56/77~~ **dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico** (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);

gli attraversamenti dei corsi d'acqua e la viabilità per il necessario collegamento con gli Alpeggi e/o con zone produttive;

opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque, comprese captazione di sorgenti e/o trivellazione di pozzi;

interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto; attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. ~~69/78~~ **23/2016**;

strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

Tali opere dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito ~~dal D.M. 11.03.1988~~ **dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni** e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità e la pericolosità geomorfologica nell'area di intervento.

Per quanto attiene eventuali aree, caratterizzate da acclività moderata, aventi un particolare interesse ai fini agricoli, zootecnici ed agro-silvo-pastorali, un'eventuale utilizzazione urbanistica, per gli scopi di cui sopra, dovrà essere preceduta da uno studio di grande dettaglio, che:

approfondisca l'analisi del territorio, evidenziandone la tendenza al dissesto; valuti la possibilità e l'opportunità degli interventi;

definisca una tipologia d'intervento, compatibile con le caratteristiche del territorio; verifichi la stabilità dell'insieme opere-versante;

indichi le modalità costruttive.

Nel caso della presenza di edifici in aree ascritte alla Classe IIIA, non evidenziati in cartografia poichè non censiti, non accatastati o ruderi, per questi si applicano le norme previste alla sottoclasse IIIB1.

### 3.8 CLASSE DI IDONEITÀ IIIB

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità.

Sino all'esecuzione dei Progetti di Riassetto Idrogeologico nelle aree soggette a Classe IIIB sono ammessi: opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto ~~dall'art. 31 della L.R. 56/77~~ **dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico** (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);

opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;

interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto; attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. ~~69/78~~ **23/2016**;

strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

In tali condizioni l'Amministrazione Comunale deve, comunque, impegnarsi a programmare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei corsi d'acqua e di stabilizzazione dei versanti a tutela del patrimonio urbanistico esistente, facendo redigere un Cronoprogramma.

In funzione del grado di pericolosità geomorfologica del territorio analizzato, dell'effettiva possibilità di eliminare o ridurre il rischio e del livello di efficacia delle opere di attenuazione del rischio presenti, sono individuate nella Classe IIIB quattro Sottoclassi (IIIB1-IIIB2-IIIB3-IIIB4) entro le quali sono ammissibili interventi differenziati (si veda anche la tabella 1).

Nelle aree classificate come IIIB3 e IIIB4 vale, in ogni caso, il divieto di realizzare attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, etc.); è invece ammessa la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

#### 3.8.4 Sottoclasse di idoneità IIIB1

Tale Sottoclasse comprende aree edificate, protette da opere di difesa e/o di attenuazione del pericolo, che necessitano di specifica verifica di validità. Allo stato attuale sono comunque ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RC, RE1, DS, DR; invece l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione nelle altre sottoclassi IIIB.

#### 3.8.5 Sottoclasse di idoneità IIIB2

Si tratta di aree caratterizzate da medio-basso grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio-basso in funzione dell'uso attuale del territorio (aree edificate).

Nelle porzioni di territorio ricadenti in questa sottoclasse sono attualmente consentite trasformazioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti (MO, MS, RC, RIC, RIS, DRS), senza aumento del carico antropico e senza la realizzazione di nuove costruzioni di fabbricati accessori.

E' inoltre ammessa la realizzazione di:

opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. ~~56/77~~ **dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico** (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);

opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;

interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto; attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. ~~69/78~~ **23/2016**;

strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

A seguito della realizzazione di Piani di Riassetto, previsti con stesura di Cronoprogramma per realizzazione delle opere, qualora assenti e di costante controllo e manutenzione delle opere realizzate e di quelle esistenti, potranno essere effettuati, oltre ai precedenti, interventi di cambio di destinazione d'uso, di ampliamento e completamento. Tali interventi restano quindi subordinati a:

verifica delle condizioni di adeguatezza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo esistenti e, in caso di esito positivo, al loro mantenimento; la verifica delle condizioni di idoneità ed efficienza di tali strutture potrà essere effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune oppure da professionista esterno abilitato in materia;

esecuzione di piani di riassetto di carattere locale per l'adeguamento di opere di difesa esistenti, ma non efficaci o mirati all'introduzione dei più opportuni interventi di mitigazione volti a risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali;

rispetto di norme tecniche da definire per ogni singolo intervento.

Tali piani di riassetto potranno essere legati ad iniziativa pubblica o privata, anche attraverso la

costituzione di consorzi tra soggetti. La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento di indagine dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante e permetterà, inoltre, di definire le tipologie costruttive più opportune per gli interventi di nuova realizzazione.

Nella Relazione geologico-tecnica (art. 14, L.R. 56/77) potranno essere meglio specificate, per ogni singolo caso, le principali caratteristiche sia degli interventi di completamento, sia di eventuali piani di riassetto, nel caso siano ritenuti necessari.

L'Amministrazione Comunale deve, in ogni caso, assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica presenti nel territorio del Comune, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua.

Per i territori ricadenti in questa Sottoclasse è, in ogni caso, impedita l'utilizzazione come aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie); è invece ammessa la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

Le aree appartenenti a questa Sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

#### 3.8.6 Sottoclasse di idoneità IIB3

Si tratta di aree caratterizzate da medio-alto grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio-alto in funzione dell'uso del territorio (aree edificate).

In totale mancanza o inadeguatezza di opere di attenuazione della pericolosità geomorfologica e senza la preventiva realizzazione di piani di riassetto territoriale, in tali aree, saranno comunque ammessi i seguenti interventi:

- manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico urbanistico (MO, MS, RC, RIC, RIS.A);

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);

  - opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;

  - interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
  - attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. ~~69/78~~ 23/2016;

- strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

In tali condizioni l'Amministrazione Comunale deve, comunque, impegnarsi a programmare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei corsi d'acqua e di stabilizzazione dei versanti a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La realizzazione di interventi di trasformazione dell'edificato esistente che comportino un aumento del carico antropico (RIS.B, RU) e/o di cambio di destinazione d'uso è vincolata all'attuazione di interventi globali (o, eventualmente, locali) di riassetto territoriale la cui incidenza e le cui proporzioni possono esulare dalle potenzialità e competenze del singolo intervento; pertanto, l'esecuzione delle necessarie opere di salvaguardia delle aree edificate soggette a rischio, potrà essere di iniziativa pubblica o privata, eventualmente anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti.

L'Amministrazione Comunale deve assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione eventualmente già esistenti e/o di quelle di nuova realizzazione, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua.

La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante.

#### 3.8.7 Sottoclasse di idoneità IIIB4

Si tratta di aree caratterizzate da elevato grado di pericolosità geomorfologica e da rischio elevato in funzione dell'uso attuale del territorio (aree edificate).

In questa Sottoclasse sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico antropico (MO, MS, RC, RIC, RIS.A);

opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;

interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto; piste tagliafuoco;

Anche a seguito di interventi di riassetto, sottoposti a periodici programmi di controllo e di manutenzione, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico, fatta salva la ristrutturazione di tipo A, la demolizione con ricostruzione (DRS) e la modifica della destinazione d'uso.

L'Amministrazione Comunale deve assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione eventualmente già esistenti e/o di quelle di nuova realizzazione, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua.

#### Tabella 1 – Sottoclassi della classe III B

Sottoclasse di idoneità urbanistica	grado di rischio geomorfologico	interventi urbanistici consentiti allo stato attuale	VINCOLI	Interventi urbanistici consentiti a seguito eliminazione o riduzione rischio
-------------------------------------	---------------------------------	--	---------	--

IIIB1	da medio-basso ad elevato	MO, MS, RC, RIC, RIS.A, DRS,	Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle altre sottoclassi IIIB	Dopo la verifica trasformazione nelle altre sottoclassi IIIB
-------	---------------------------	------------------------------	---	--

IIIB2	medio basso	MO, MS, RC, RIC, RIS.A, RIS.B, DRS,,	A seguito della realizzazione delle opere di mitigazione del rischio sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti	
-------	-------------	--------------------------------------	---	--

MO, MS, RC, RIC, RIS.A, RIS.B, DRS, C

IIIB3	elevato	MO, MS, RC, RIC, DRS, RIS.A	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, da escludersi nuove unità abitative e completamenti	MO, MS, RC, RIC, RIS.A, RIS.B, DRS.
-------	---------	-----------------------------	--	-------------------------------------

IIIB4	molto elevato	MO, MS, RC, RIS, DRS.	Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico	MO, MS, RC, RIC, RIS.A, DRS
-------	---------------	-----------------------	---	-----------------------------

#### 3.9 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Per quanto attiene la definizione di fasce di rispetto per i corsi d'acqua defluenti nel territorio Comunale, si farà riferimento principalmente al R.D. 25 luglio 1904, n. 523 con le indicazioni proposte dalla la Circolare del P.G.R. 8-10-98 n 14 LAP/PET "Determinazioni delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523", la quale afferma che "le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 della L.R. 56/77 s.m.i., possano assumere l'efficacia e la disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. n. 523/1904 integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza...".

Nella carta di sintesi vengono evidenziate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 e s.m.i., che sono fissate a 10 metri dalle sponde per tutti i corsi d'acqua demaniali.

Per i corsi d'acqua non demaniali si propone l'estensione delle norme contenute nel suddetto R.D. 25 luglio 1904, n. 523 e s.m.i. per una fascia di 5 metri dalle sponde (non cartografate).

All'interno delle fasce di rispetto le aree sono considerate in classe III A dove inedificate e in classe III B4 dove edificate.

Si ribadisce peraltro il divieto di tombinamento od intubamento dei corsi d'acqua sia demaniali che non demaniali e si raccomanda, laddove possibile, il ripristino a cielo aperto dei tratti tombinati o intubati.

### 3.10 FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA IDROPOTABILI

Nel territorio Comunale di Maggiora, si trovano 3 pozzi che emungono acqua per scopi idropotabili, localizzati tutti nella zona Fornaci.

L'ubicazione delle opere di presa alimentanti l'acquedotto comunale è stata evidenziata negli elaborati "Carta Geoidrologica" in scala 1:10.000 e nella "Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica" in scala 1:10.000.

Per tutte queste opere di captazione sono state indicate le relative fasce di rispetto, così come prescritto nel ~~D.p.r. 236/88~~ **nell'art. 94 del Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i.**; in particolare sono rappresentate la zona di tutela assoluta (10 m di raggio dalla captazione) e la zona di rispetto (200 m di raggio dalla captazione). Tale opzione si adotta in assenza della delimitazione definitiva della zona di rispetto da parte della Regione; dal punto di vista urbanistico all'interno delle aree di salvaguardia vigono le norme riportate ~~nell'art. 21, comma 7 del d.lgs. 152/1999.~~ **nel Decreto della Presidente della Giunta Regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R**

### 3.11 NORME DI CARATTERE GENERALE

Le disposizioni qui di seguito riportate hanno validità per l'intero territorio comunale.

A tutti i corsi d'acqua, stagionali o perenni, siano essi di proprietà pubblica o privata, devono essere applicate le seguenti disposizioni:

nelle zone di rispetto prescritte nel precedente paragrafo 5.6 "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua", le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal 3° comma dell'art. 27 - L.R. 56/77 e s.m.i.;

in nessun caso è consentita la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione;

le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non risulti in nessun caso inferiore rispetto alla larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera, indipendentemente dai risultati di verifiche idrauliche condotte considerando le portate di massima piena. Tali verifiche dovranno sempre tenere conto della portata totale del corso d'acqua, comprensiva di portata liquida e trasporto solido. Gli attraversamenti dei corsi d'acqua non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'opera viaria;

sono vietate opere che comportino variazioni nel corso o nel deflusso delle acque, restringimenti di sezioni e quant'altro possa comportare instabilità delle scarpate e delle sponde;

in nessun caso è ammessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua (comprese le zone di testata) tramite riporti vari.

Le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque mireranno a:

garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portate di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici, con tempi di ritorno di 100 anni per i rii minori e 200 anni per il torrente Sizzone (in ogni caso le sezioni dovranno assicurare il deflusso di contributi pari a 10 m<sup>3</sup>/s/Km<sup>2</sup> di bacino);

assicurare la periodica manutenzione delle opere idrauliche e la pulizia degli alvei, prevedendo, in particolare, l'asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva radicata in alveo

e/o al piede delle sponde;

nel caso di corsi d'acqua arginati o dotati di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;

non sono ammesse opere, ivi comprese le recinzioni, che impediscano l'accesso pedonale all'alveo e alle opere di difesa idraulica e che impediscano la percorribilità pedonale longitudinalmente all'alveo stesso in periodi di portata di piena anche eccezionale;

non sono ammessi scarichi di rifiuti sulle fasce spondali dei corsi d'acqua e sui versanti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e gli scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;

eliminare le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente.

In merito alla stabilità dei versanti, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

salvo diverse prescrizioni, evidenziate negli elaborati cartografici (in particolare, nella tav. 7 Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità alla Utilizzazione Urbanistica) dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a 10 m dall'orlo delle principali scarpate presenti nel territorio comunale;

nelle zone acclivi, particolare attenzione dovrà essere posta nella regolazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate negli impluvi naturali;

dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti antropici previsti, ripristinando quelli che mostrano segni di ammaloramento e di instabilità.

Infine, per quanto attiene aree depresse dal punto di vista geomorfologico o caratterizzate da insufficiente drenaggio, il ricorso alla riquotatura è ammesso solo ed esclusivamente se viene dimostrato che, in condizioni ordinarie e straordinarie, tale riempimento non aggravi le condizioni di pericolosità delle aree limitrofe.

#### **Art.27 bis - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato.**

Ai sensi e per i fini di quanto previsto all'art. 91 quater L.R. 56/77 modificata, in particolare per preservare o ricostituire le risorse del suolo coltivabile, l'Amministrazione potrà:

- a) individuare le aree incolte, a bassa o nulla fertilità, o suscettibili di bonifico o miglioramento;
- b) trasferire su dette aree eventuali strati di terreni agricoli esportabili dalle aree soggette ad interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazioni primarie.

Il P.R.G.C. ammette interventi di miglioria all'assetto dei suoli a fini agricoli quali sistemazioni idrauliche per lo sgrondo delle acque piovane o per fini irrigui, livellamenti che comportino movimenti di terra in scavo o riporto di profondità superiore allo strato arabile di cm.40 circa che dovranno essere autorizzati ai sensi della L.R.56/77 e s.m.i. (vedi art.56 — lettera h, comma 1°).

Dette sistemazioni debbono in ogni caso essere realizzate in modo da salvaguardare il contenuto di sostanza organica presente nello strato attivo del terreno per cui eventuali miglioramenti delle cotiche dei terreni investiti a prato, prato arborato e pascolo dovrà avvenire, senza distruzione della cotica prativa naturale, con trasemina su cotica erbosa.

### **Art.27 ter - Interventi volti al contenimento energetico e all'impiego di tecnologie bioecologiche.**

Il P.R.G.C. favorisce l'adozione di tecnologie destinate all'utilizzo di energie rinnovabili e di tecnologie riferibili all'architettura bioclimatica e bioecologica, ~~in attuazione del Dlgs 192/2005, del Dlgs 311/2006 e della L.R.13/2007.~~

Per incentivare la installazione di tali attrezzature vengono adottati gli scorpori, da stabilire mediante apposita convenzione con il Comune, derivanti dalla riduzione dell'aliquota del costo di costruzione ai sensi **dell'articolo 17 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** ~~dei disposti della Legge Regionale 14/11/1979, n.65.~~

Nel Centro Storico è consentito sistemare le attrezzature sulle coperture a falda degli edifici purché risultino direttamente sovrapposte al manto di copertura e con la stessa inclinazione della falda. E' prescritta la sistemazione a terra nel rispetto delle prescrizioni dell'art.20 delle presenti norme.

In tutto il territorio comunale sono ammessi, per interventi relativi a nuove costruzioni, ristrutturazioni e/o ricostruzioni, avancorpi e logge vetrate in genere, disposti con orientamento nel quadrante sud-est, sud, sud- ovest, in deroga alle SUL consentite dagli indici di zona, purché sorretti da uno specifico studio tecnico che ne giustifichi l'impiego a fini di sfruttamento dell'energia solare passiva.

Le dimensioni e i materiali delle verande, serre, logge, bow-windows, roof pond, ecc., andranno sorrette da un circostanziato progetto del sistema solare passivo o attivo, dal calcolo delle prestazioni del guadagno termico solare con una stima del risparmio energetico medio annuo che tale sistema è in grado di offrire.

### **Art.27 quater - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente.**

Su tutto il territorio, oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dagli inquinamenti, nonché dalle leggi sulla caccia e sulla pesca non è ammesso:

- a) aprire cave al di fuori degli ambiti a ciò specificatamente riservati;
- b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini e colture specializzate in pendio, autorimesse, interrati e scantinati, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali opere di sostegno, rinsaldamento, costruzione, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde subsuperficiali;
- c) costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente dal lato controripa (in particolare senza barbacani e dreno ghiaioso artificiale) e comunque di altezza superiore a m.2;
- d) modificare il regime idrologico dei rivi, in particolare: restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura, modificare l'assetto del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare, anche per i singoli tratti, il percorso dei rivi;
- e) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;
- f) intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- g) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico su suolo e disperdere nel sottosuolo acque di ogni provenienza;
- h) impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la

previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane;

- i) costituire discariche e riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto;
- j) esercitare al di fuori delle sedi proprie e degli spazi riservati le attività sportive praticate con mezzo fuoristrada e con altri veicoli a motore;
- k) alterare le condizioni naturali di vita degli animali, esclusa la lotta alle specie infestanti o gravemente nocive;
- l) asportare rocce, massi erratici, reperti speleologici e paleontologici, salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- m) per tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, principali o del reticolato minore, deve essere garantita un'adeguata fascia di rispetto quantificabile in non meno di 10 (dieci) metri lungo tutto il loro percorso, anche in zone abitate; entro tale fascia non sono consentite nuove edificazioni nonché la riquotatura del piano di campagna naturale e ciò al fine di consentire l'eventuale laminazione delle acque; sono fatte salve prescrizioni più restrittive. La fascia di rispetto è intesa come distanza minima dal filo di fabbricazione e dal filo di recinzione;
- n) tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non devono in ogni caso essere confinati in manufatti tubolari o scatolari anche di ampia sezione, subire restringimenti d'alveo e brusche rettifiche del loro naturale percorso; non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- o) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- p) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentori;
- q) deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, verificando le loro sezioni di deflusso ed eventualmente adguando quelle palesemente insufficienti;
- r) deve essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a 20 metri dal piede dei versanti e dall'orlo delle principali scarpate; in ogni caso nei lotti posti alla base o in prossimità di versanti la realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere preceduta da indagini di dettaglio comprensive di verifiche di stabilità;
- s) il ricorso alla riquotatura è ammesso solo ed esclusivamente se viene dimostrato che in condizioni ordinarie e straordinarie (ad esempio nell'eventualità di una esondazione) detto manufatto non costituisca aggravante e causa di maggiori danni per le aree limitrofe;
- t) è fatto divieto di edificare sopra corsi d'acqua, ancorché tombinati.
- u) nella realizzazione di nuove aree a parcheggio pubblico è consigliata l'adozione di pavimentazioni semipermeabili e la piantumazione di alberi.
- v) In tutto il territorio comunale è vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico, e cioè aventi a petto d'uomo diametro superiore a cm.40, con l'esclusione degli individui deperenti, delle specie infestanti e delle piante da frutto, nonché gli interventi che possano compromettere la sopravvivenza delle specie notevoli rare ed endemiche. Sono inoltre da tutelare gli individui arborei secolari e di particolare forma e dimensione.
- z) Per l'attuazione della l.n.113/1992 si indicano le aree a verde pubblico esistenti e previste e le aree a parcheggio pubblico, che dovranno sempre essere alberate.

## TITOLO VII - USI DEL TERRITORIO

### Art. 28 - Usi urbani, destinazioni, caratteristiche.

Gli usi urbani del territorio in appresso definiti regolano le destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle diverse parti del territorio urbano per ogni singolo intervento  
Detti usi, aggregati secondo i raggruppamenti indicati, costituiscono le destinazioni d'uso generali seguenti:

- a) residenziali - U1,U3,U21
- b) produttive – U15,U17,U18,U19,U20,U,25,U26
- c) commerciali – U4,U5,U6,U9,U16,U30,U31
- d) turistico-ricettive – U2,U7
- e) direzionali – U8,U10,U11,U12,U13,U14,U24,U27,U28
- f) agricole – A1,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9

Il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle destinazioni d'uso generali sopra indicate costituisce mutamento di destinazione d'uso e trasformazione urbanistica subordinato a ~~dichiarazione di inizio attività~~ **atto abilitativo edilizio** oneroso, se relativo a unità immobiliari superiori a 700 mc.

#### **U1. Abitazioni.**

Gli edifici di abitazione comprendono per gli alloggi, intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, soffitte, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (androni, scale, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie, ecc.) e le autorimesse private.

È ammessa la presenza di laboratori per il lavoro domestico, per attività non nocive o moleste, e nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento di igiene e i parcheggi.

#### **U2. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.**

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.) sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.).

#### **U3. Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi.**

Le abitazioni collettive comprendono: collegi, convitti, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, ecc. : con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

#### **U4. Attività commerciali al dettaglio.**

Le attività commerciali al dettaglio sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d), e), f), del D.lgs 114/98 gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

- a) Esercizi di vicinato. Esercizi commerciali aventi superfici di vendita fino a 150 mq.
- b) Medie strutture di vendita. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita da 151 mq e 1500 mq. **(non presenti nel presente P.R.G.C.)**
- c) Grandi strutture di vendita. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq. **(non presenti nel presente P.R.G.C.)**

Ai fini delle presenti norme nell'uso U4 sono comprese agenzie e sportelli bancari.

#### **U5. Attività commerciali complementari.**

Le attività commerciali complementari comprendono attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio, l'artigianato;
- b) colori e vernici, carte da parati;
- c) ferramenta ed utensileria;
- d) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- e) articoli da riscaldamento;
- f) strumenti scientifici e di misura;
- g) macchine per ufficio e relativi accessori;
- h) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- i) combustibili;
- j) materiali per edilizia;
- k) legnami.

#### **U.6. Centri commerciali integrati.**

Un centro commerciale, ai sensi dell'art.4, comma1, lett.g) del D.Lgs.114/1998, è una struttura fisico- funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio ~~fatta salva la deroga di cui all'art.7, comma 2.~~ Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art.8 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99 ~~s.m.i., D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06,~~ ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'art.51, comma 2 ~~1, lett.b)~~ della L.R. 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo), e succ. mod. e integr.;
- b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lett.a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'art.51, ~~comma 1, lett.b)~~ della L.R.56/77, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'art.4, comma 1, lett.g) del D.Lgs.114/1998, ~~dal comma 1~~ e dalla L.R.56/77;
- c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
- d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'art.25, comma 2, deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma successivo, lett.c) e d).

I centri commerciali sono così classificati:

- a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un

unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D.Lgs.114/1998 e dall'art.29 15 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99 s.m.i. , ~~D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06,~~

b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 2 dell'articolo 6 dell'allegato A della D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99 s.m.i. , dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'art.26 della L.R.56/77, come modificato dalla legge regionale sul commercio n.28/99;

nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a concessione edilizia che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'art.28 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99, D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'art.12 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99 s.m.i. , ~~D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06~~ definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciata separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

d) centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n.114/1998.

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'art.19, commi 1 e 3 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99 s.m.i. , ~~D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06~~ non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato.

Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, secondo quanto disposto dal comma 2 della D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99 s.m.i., nelle zone di insediamento commerciale definite all'art.12 dell'allegato A alla D.C.R.n.563/13414 del 29/10/99 s.m.i. , ~~D.C.R.n.347/42514 del 23/12/03, D.C.R.n.59/10831 del 24/3/06~~ localizzazioni commerciali urbane non addensate e urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'art.14, comma 4, lett.b) della citata D.C.R. e, limitatamente alle localizzazioni urbano-periferiche non addensate dei comuni della rete secondaria, definiti all'art.11, comma 5, al procedimento di cui all'art.17, comma 4 dell'allegato stesso.

#### **U7. Pubblici esercizi.**

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, e agli spazi tecnici.

Sono ammesse modeste quote di attività ricettiva

#### **U8. Esposizioni, mostre, fiere.**

Tali usi comprendono esposizioni, mostre, fiere, centri congressi ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica. Tali usi sono assimilabili agli usi terziari per quanto riguarda gli standards di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

Tali usi non comprendono alcuno degli usi di cui alle categorie U4, U5, U6.

#### **U9. Attività commerciali all'ingrosso.**

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione di attività commerciali al dettaglio.

#### **U10. Cinema, teatri, locali per lo spettacolo.**

Tali usi comprendono: cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, ad uffici complementari, agli spazi tecnici.

#### **U11. Piccoli uffici e studi professionali.**

Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico.

Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un alto frazionamento delle singole attività.

Sono compresi in tali usi di servizio e di supporto come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

#### **U12. Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico.**

Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati a servizio, mense, locali accessori, di archivio, ecc.

#### **U13. Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico.**

Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico si intendono gli usi di cui al precedente articolo; quando meno della metà delle attività insediate siano caratterizzate da un rapporto continuativo con il pubblico.

#### **U14. Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato.**

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, uffici per l'elettronica applicata, *sedi per lo sviluppo dell'e-bike* ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi alle imprese.

#### **U15. Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merce e funzioni doganali.**

Tali usi comprendono: magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce e funzioni doganali, materiali edili. Tali usi a cui possono accompagnarsi presenze limitate di commercio all'ingrosso e processi

produttivi complementari, sono finalizzati prioritariamente alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Tali usi sono assimilabili alle attività produttive e/o artigianali.

#### **U16. Artigianato di servizio.**

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane (di servizio alla residenza sono quelle attività che, per tipo di lavorazione e per consistenza aziendale, assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati es. : parrucchieri, meccanici, lavanderie, piccole riparazioni, ecc.). Tale uso è assimilato alle destinazioni commerciali per i nuovi interventi.

#### **U17. Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano.**

L'artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano.

La compatibilità viene verificata, sotto il profilo della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi.

#### **U18. Artigianato produttivo incompatibile.**

L'artigianato produttivo incompatibile comprende tutti i tipi di attività artigiane caratterizzate in senso produttivo e tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano.

L'incompatibilità viene verificata con le medesime modalità di cui all'articolo precedente.

#### **U19. Industria compatibile con l'ambiente urbano.**

L'industria compatibile comprende tutti i tipi di attività industriali tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano.

La compatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo.

#### **U20. Industria incompatibile.**

La incompatibilità viene verificata come nel caso di U 18.

#### **U21. Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato.**

I parcheggi attrezzati di uso pubblico e/o di tipo privato comprendono garages e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori come rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici fino ad una quota max del 20% della S.U. destinata alle autorimesse.

#### **U22. Servizi sociali di quartiere.**

I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.68 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi e parcheggi.

I servizi per l'istruzione comprendono: scuola elementare, scuola media, scuole materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione dell'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, quali palestre, piscine, ecc.

Le attrezzature di interesse comune comprendono: le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali,

ambulatori, mercati, centri commerciali integrati convenzionati, (in sole aree a PEEP).

Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto, ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

#### **U23. Attrezzature per il verde (gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport).**

Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate a verde pubblico e a verde sportivo privato. Esse comprendono le attrezzature coperte come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto, *ivi compreso pistapermanente per le attività ciclistiche*.

#### **U24. Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali.**

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia.

È prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.

#### **U25. Impianti tecnici.**

Gli impianti tecnici comprendono tutti quegli insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sotto centrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili.

Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

È ammessa ove necessario, la presenza di alloggi per il personale di custodia.

#### **U26. Attrezzature funzionali a servizi tecnici.**

Le attrezzature funzionali sito comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente.

#### **U27. Attrezzature socio-sanitarie.**

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono: ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day ospital; laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc.

Sono compresi tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale di riunione e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. Sono ammessi alloggi per il personale di custodia.

#### **U28. Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero.**

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, *spazi per shooting fotografici*, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di

servizio, di supporto e spazi tecnici. Tali usi sono assimilabili al terziario per quanto riguarda il rispetto degli standards art. 9 delle presenti norme.

#### **U29. Sedi cimiteriali.**

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediative e i servizi per il pubblico.

#### **U30. Distributori di carburante.**

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, connesse all'utenza automobilistica.

#### **U31. Autolavaggi.**

Sono comprese in tale uso le attrezzature ed i servizi relativi all'attività di autolavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. Tali usi potranno essere ammessi nelle aree D.

Le strutture di supporto (uffici, servizi igienici, ecc.) non potranno superare i mq 20 coperti con H max 4 mt.

### **Art. 29 - Usi agricoli, destinazioni e caratteristiche.**

Gli usi agricoli del territorio in appresso definiti regolano le destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle diverse parti del territorio agricolo per ogni singolo intervento.

A1 – abitazioni agricole;

A2 – costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamento di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);

A3 – serre fisse per colture aziendali;

A4 – allevamenti aziendali per suini;

A5 – allevamenti aziendali di bovini ed equini;

A6 – allevamenti aziendali di capi minori;

A7 – costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo);

A8 – strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, rimesse per macchine agricole contoterzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc...);

A9 – pozzi e laghi per uso irriguo, impianti di acqua coltura, vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica.

## TITOLO VIII - AREE DI INTERVENTO E MODALITÀ ATTUATIVE

### Art. 30 - Classificazione delle aree di intervento.

Con riferimento alle singole aree e agli edifici dotati di specifica caratterizzazione, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernente le modalità d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, la presente variante classifica le varie parti del territorio secondo le seguenti categorie e sottocategorie.

#### 30.1.Categoria A.

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.

Dette parti, dal punto di vista funzionale, sono distinte nelle seguenti sottocategorie:

Ar 1 Area interessata da insediamento urbano costituente il centro storico ai sensi dell'art. 24 comma primo sub 1) della L.R. 56/77 e di cui alle apposite planimetrie in scala 1:1.000, e disciplinata in base all'art. 31.1 delle presenti norme.

Ar 2 Parti del territorio interessate da nuclei minori aventi valore ambientale (art. 24 comma primo sub 2 della L.R. 56/77) disciplinate in base all'art. 31.2 delle presenti norme.

Ar 3 Monumenti isolati, singoli edifici e manufatti civili e rurali compresi negli elenchi di cui al **D.Lgs n.42/2004** o individuati come tali nelle cartografie della presente variante disciplinate in base all'art. 31.3 delle presenti norme.

Sarà cura dei soggetti interessati produrre idonea documentazione storica sulle preesistenze edilizie ed il loro utilizzo, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di dotarsi di un Allegato al Regolamento Edilizio relativo ai beni culturali architettonici e ai caratteri tipologici, costruttivi e decorativi ed ai criteri per l'inserimento ambientale.

Ai fini di una corretta individuazione degli edifici in condizione di vincolo ai sensi ~~della legge n. 1089/39~~ **del D.Lgs n.42/2004** si richiamano come parte integrante della presente normativa gli elenchi dei beni vincolati trasmessi al Comune dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Sugli edifici di aree di pertinenza eventualmente ricompresi nei predetti elenchi e non individuati e classificati dagli elaborati di progetto del P.R.G.C. saranno ammessi unicamente interventi sino al restauro e risanamento conservativo da attuarsi nel rispetto di quanto stabilito dall'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 nonché delle prescritte procedure autorizzative.

#### 30.2.Categoria B.

Parti del territorio in gran parte o totalmente edificate, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Brs aree a preminente destinazione residenziale disciplinate in base all'art. ~~31.4~~ **31.2** delle presenti norme.

Bpc aree occupate da cave attive, disciplinate dall'art.31.7 delle presenti norme.

Bp aree a preminente destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale esistenti che si confermano nella loro ubicazione ai sensi e per i fini di cui all'art. 26 comma primo sub c) della L.R. 56/77 modificata, disciplinate in base all'art. 31.7 delle presenti norme.

### **30.3.Categoria C.**

Parti del territorio di completamento o di nuovo impianto distinte nelle seguenti sottocategorie:

Cr. a preminente destinazione residenziale, disciplinate in base all'art. ~~31.5~~ **31.3** delle presenti norme.

### **30.4.Categoria D**

Parti del territorio, libere o parzialmente edificate, destinate a insediamenti di carattere industriale, artigianale, disciplinate in base all'art.31.8 delle presenti norme.

### **30.5.Categoria E**

Parti del territorio, preminentemente destinate ad usi agricoli, distinte nelle seguenti sottocategorie:

~~Ee., Ei~~ **E, EI** aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale, ed aree ed edifici rurali o parte di questi classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25 comma 2 sub c) ed e) della L.R. 56/77 e succ.mod. disciplinati in base all'art. 31.9 delle presenti norme.

### **30.6.Categoria S**

Parti del territorio destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggio ai sensi e per i fini di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 2/4/1968 n 1444 e art. 21 L.R. 56/77 modificata, disciplinate dall'art. 31.10 delle presenti norme e distinte nelle seguenti sottocategorie:

- Sr servizi afferenti gli insediamenti residenziali.
- Sp. servizi afferenti agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali.
- Srp. servizi afferenti agli insediamenti residenziali di tipo privato.

### **30.7.Categoria F**

Parti del territorio come definite dal D.M. 2/4/1968 n 1444, art. 2, comma primo lettera F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, disciplinate dall'art. ~~31.15~~ **31.11** delle presenti norme e distinte nelle seguenti sottocategorie:

FP. preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e interurbano ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 modificata ~~e art. 4 lettere A, B, D della L.R. 4/6/1975 n 43.~~

Frp. aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero, attrezzature ricettive, di tipo privato.

## **Art. 31 - Aree di intervento e modalità attuative.**

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ.mod. il presente P.R.G.C. articola gli interventi ammissibili per le varie aree di intervento di cui all'art. 30 delle presenti norme, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni definite in sede di strumenti urbanistici esecutivi, in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio e/o microurbanistico considerato.

Le categorie o sottocategorie tipologiche di intervento vengono contraddistinte da un numero, semplice o doppio, posto di seguito alla sigla di riconoscimento della categoria o sottocategoria

delle aree di intervento di cui all'art. 30 delle presenti norme, e fanno riferimento alla seguente casistica:

### **31.1.Ar (Centro Storico)**

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, edifici, manufatti che rivestono caratteri storico-artistici e/o ambientale o documentario, comprese le aree esterne circostanti che ne costituiscono parte integrante.

L'approvazione degli interventi nelle aree soggette a P.di R. **che comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal PRG a norma dell'articolo 24, comma 1, numeri 1) e 2)**, ~~o sugli edifici vincolati da leggi specifiche~~ è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77, fatti salvi **gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 s.m.i.** e gli ambiti di potenziale interesse archeologico in cui, ai sensi di quanto stabilito dal successivo art. 33 della presente normativa, si renderà necessaria l'acquisizione di preventivo parere della competente Soprintendenza.

Nelle aree di tipo Ar dovranno essere salvaguardate le caratteristiche originarie delle coperture.

Per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione ed eventuali demolizioni e ricostruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

**Nelle aree di tipo Ar la ristrutturazione edilizia di tipo A e tipo B dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione**

Nel caso di piani di recupero con eventuali demolizioni e ricostruzioni, valgono gli allineamenti in atto.

Per le operazioni di restauro e risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o demolizioni o ricostruzioni, ove ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

**Per gli interventi di ristrutturazione di tipo B si richiama quanto previsto all'art.22, punto 4.2.**

Con riferimento alle norme di cui all'art. 24 ~~e all'art. 41 bis~~ della L.R. 56/77 e s.m.i., nella presente sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.1 delle presenti norme, si distinguono:

Ar 1

Area interessata dall'insediamento urbano costituente centro storico ai sensi dell'art. 24 comma primo sub della L.R. 56/77 e di cui alle apposite planimetrie in scala 1:1000 della presente variante.

Considerata la sussistenza di aree di degrado fisico e/o urbanistico-funzionale presente nelle aree, nei complessi edificati o negli immobili di cui alla presente sottocategoria ed in rapporto alle finalità preminentidi tutela e recupero assegnate dalla presente variante agli interventi nei predetti ambiti, questi vengono in complesso classificati ai sensi e per i fini di cui all'art. 27 della Legge 457/78 e sue successive modifiche e integrazioni ~~apportate con L. 17/2/1992 n 179.~~

Nel centro storico gli interventi di norma non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia nel rispetto delle limitazioni di intervento previste dalla tav.5 e tenderanno essenzialmente:

- a) al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema viario e dell'ambiente storico secondo quanto previsto dalle specifiche tavole di P.R.G.C. in scala 1:1000 (tav.5).  
In fase attuativa di piano il Comune potrà individuare, dandone motivazione e ricorrendo a specifica variante ambiti in cui, nel rispetto delle prescrizioni e modalità di intervento previste dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) al restauro conservativo e/o risanamento conservativo del tessuto edilizio o dei manufatti di importanza storico-artistica e/o ambientale o documentaria con l'eliminazione o riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque non coerenti con questi;
- c) alla ristrutturazione edilizia con conservazione dei volumi e scansioni tipologiche esterne dei manufatti aventi carattere ambientale;
- c1) al mantenimento per quanto possibile delle tipologie sia esterne che interne. Per quanto riguarda le altezze interne preesistenti, è ammessa l'abitabilità a mt. 2,40 di altezza media o inferiori, purchè sia documentata la destinazione d'uso di tipo abitativo, o lavorativo, preesistente e gli interventi proposti non prevedano il cambio delle destinazioni d'uso in atto.

I criteri dell'art. 5 - D.M. 5/7/75 non saranno applicati rigidamente negli interventi di restauro e consolidamento finalizzati alla salvaguardia delle volumetrie, tipologie ed orizzontamenti originari, al fine di non alterare i rapporti tra pieni e vuoti presenti nel centro storico e nelle aree di tipo Ar, sempre che la destinazione d'uso sia preesistente alle opere di cui sopra e che comunque sia garantito un ricambio d'aria sufficiente.

Negli altri interventi dovranno essere applicati integralmente i criteri di cui al D.M. 5/7/75.

- d) alla incentivazione del restauro e/o ristrutturazione per il recupero di alloggi in locazione con i convenzionamenti previsti dagli artt. ~~7 e 8 della L. 10/77~~ **17 e 18 del D.P.R.380/2001 s.m.i.** che, nel quadro del miglioramento della qualità e fruibilità del patrimonio edilizio, che consentano la permanenza degli abitanti e delle attività commerciali, artigianali, direzionali;
- e) al riuso degli immobili e degli spazi idonei per i servizi sociali sia esistenti che previsti;
- f) Gli usi ammessi previsti, oltre ai servizi pubblici e privati saranno i seguenti:  
U1 (abitazioni), U2 (attività ricettive), U3 (ab. collettive), U4 (attività commerciali al dettaglio), U6 (centri commerciali), U7 (pubblici esercizi), U10 (cinema, teatri, locali per spettacolo), U11 (piccoli uffici, studi professionali), U13 (grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico), U16 (artigianato di servizio), U21 (parcheggi pubblici), U22 (attrezzature per il verde), U24 (attività politico amministrative), U27 (attività socio-sanitarie), U28 (attività culturali), usi ammessi solo se esistenti U17, U19.

Inoltre l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di escludere motivatamente in fase di ~~concessione~~ **rilascio di atto abilitativo** (e quindi in presenza di indicazioni più dettagliate nelle caratteristiche degli interventi proposti) attività che possano risultare incompatibili con le peculiarità degli edifici e del supporto infrastrutturale dell'area oggetto di intervento.

Nel caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. ~~6/08/1998 n° 21~~, **04/10/2018 n. 16 e s.m.i.** del gli abbaini ed i lucernari a raso, al fine di salvaguardare i caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, dovranno interessare una superficie massima del 5% di ciascuna falda del tetto, eccezion fatta per i fabbricati costruiti dopo il 1940.

Tale superficie è rappresentata dall'impronta che abbaini e lucernari producono sulla falda del tetto.

Nelle aree Ar 1 gli interventi si articoleranno a seconda dei seguenti ambiti:

- cortili e giardini privati, comprese le parti occupate da manufatti e fabbricati accessori (tettoie, bassi fabbricati, autorimesse, ecc.), con carattere di aggiunta deturpante e/o comunque tale da pregiudicare l'unitarietà e la continuità degli spazi aperti urbani.

Ove nel singolo permesso di costruire ammesso dal PRGC si ravvisi l'opportunità di procedere a demolizioni di bassi fabbricati che non rivestono caratteri di omogeneità con il fabbricato principale, potrà essere ammessa la demolizione degli stessi.

Nelle aree esterne è ammessa la conservazione, il restauro o il ripristino delle pavimentazioni, o delle sistemazioni a verde e delle alberature o il loro ampliamento.

I volumi accessori che sono previsti in demolizione potranno eventualmente essere sostituiti :

- a) con locali ai piani seminterrati degli edifici a cui afferisce l'area esterna oggetto di intervento, compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche di questi ;
- b) con locali a uno o più piani ricavati nel sottosuolo delle aree verdi o pavimentate, con superfici di pavimento anche superiori a quelle eventualmente demolite, purché la stessa non ecceda del 50% la superficie delle aree verdi, in tal caso il solaio di copertura dei locali dovrà essere praticabile e coperto con uno strato di terreno vegetale di spessore adeguato alla formazione di sistemazioni verdi.

La sistemazione e le eventuali demolizioni di cui al precedente paragrafo saranno comunque obbligatorie in sede di strumento esecutivo previsto dal P.R.G.C.

I bassi fabbricati per i quali è prevista la demolizione o eventuali altre demolizioni ammesse in fase di intervento, potranno essere sostituiti e recuperata la loro superficie sviluppata, esclusivamente ricorrendo a piano di recupero o **Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa PECL**, in tal caso il loro recupero dovrà risultare coerente con gli edifici principali per i quali è prevista la conservazione con interventi di restauro o ristrutturazione.

Si precisa che saranno comunque esclusi interventi che possano modificare l'andamento naturale ed attuale delle aree libere e che prevedano la sostituzione e/o demolizione anche soltanto parziale dei muri di sostegno originari. Tali muri devono essere restaurati e, qualora utilizzati per contenere locali accessori interrati, sarà consentita la loro demolizione limitatamente a quanto strettamente necessario alla creazione dell'accesso.

- Aree edificate in cui saranno ammessi gli interventi specificati in modo puntuale negli elaborati in scala 1:1000 contenenti gli sviluppi della presente variante relativi al centro storico.

- 1 Nella tavola in scala 1:1000 sono individuate le tipologie di intervento per ogni edificio sia pubblico che privato, per le parti di tessuto dove è ammesso l'intervento con semplice permesso di costruire.

L'ambito minimo di intervento può essere definito di volta in volta dall'Amministrazione, tale ambito comunque deve comprendere almeno un edificio omogeneo dal punto di vista architettonico con relative aree esterne, ed eventuali maniche interne o bassi fabbricati di pertinenza dell'edificio principale o coerenti dal punto di vista architettonico con lo stesso.

In tali aree è ammesso anche l'intervento con P.D.R. di tipo privato, in tal caso gli interventi ammessi saranno comunque quelli definiti dalle cartografie di piano fatta salva la possibilità di ricorrere, per i soli edifici non vincolati e non subordinati a tutela ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, ai disposti di cui all'art. 17 ~~e~~, **comma 12**, lettera f della stessa L.U.R.

Gli interventi attuabili con singolo permesso di costruire sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici di più recente edificazione individuati nelle planimetrie, incoerenti rispetto al tessuto originario è ammessa la manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

Tali interventi dovranno essere finalizzati a ridurre od eliminare gli elementi di incoerenza ambientale (sostituzione di paramenti e finiture esterne, sistemazione di frontoni ciechi, demolizioni o modifiche di edifici o loro parti per un più organico inserimento degli edifici nel contesto ambientale); in particolare per le parti esterne l'Amministrazione può provvedere con ordinanze tese al rifacimento dei paramenti esterni.

b) Per gli edifici nei quali sono previsti interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A o B potrà essere ammessa la variazione parziale di destinazioni d'uso da residenza a terziario, commercio al minuto o artigianato di servizio alla residenza, limitatamente ai piani terreni e primi piani.

Per gli interventi di cui sopra non si dà luogo alla verifica del verde privato e parcheggi di cui all'art. 20 delle presenti norme (utilizzo superficie fondiaria) se le stesse sistemazioni dovessero alterare l'assetto di omogeneità architettonica dell'insieme. È ammissibile ricavare in particolare i parcheggi nel sottosuolo sempre che le rampe di accesso non creino fratture o alterazioni nel tessuto storico.

Le superfici a terziario e commerciale non potranno comunque superare il 25% delle superfici lorde sviluppate dell'edificio o edifici oggetto di intervento e dovranno essere limitate ai PT e primi piani.

Ove il terziario e commerciale superi per ogni intervento di carattere omogeneo i 400 mq di superficie lorda, dovranno essere ritrovati in sito (anche nel sottosuolo) o monetizzate aree per parcheggi nella misura minima dell'80% della superficie lorda sviluppata a terziario, commerciale.

Per le superfici < 400 mq potrà anche essere ammessa la totale monetizzazione.

Il ricorso alle predette possibilità di monetizzazione parziale o totale è da intendersi ammesso solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le previsioni di P.R.G.C., indichi le aree specifiche in cui recuperare le quote monetizzate; aree che dovranno risultare in ogni caso funzionali alle attività oggetto di intervento.

Nelle aree Ar non sarà in ogni caso consentito l'insediamento di attività commerciali con superficie superiore a 1500 mq.

L'Amministrazione inoltre potrà respingere motivatamente in sede di rilascio di concessione l'insediamento di attività che non risultino compatibili con le caratteristiche dell'edificio e del sistema infrastrutturale dell'area in cui l'intervento si colloca.

c) Sarà ammessa la variazione di destinazione d'uso da produttiva a residenziale e parte terziaria- commerciale, ove gli edifici e gli interventi previsti siano compatibili con le

nuove destinazioni (e comunque la trasformazione potrà avvenire entro i limiti max delle superfici sviluppate esistenti).

Il terziario o commerciale, anche in questi casi non potrà superare il 25% delle superfici sviluppate dall'edificio e dovrà essere limitato ai P.T. e primi piani degli edifici e comunque tutto il piano terreno anche se maggiore del 25%.

2 Nelle tavole 1:1000 sono individuati gli ambiti all'interno dei quali gli interventi sono disciplinati da piani esecutivi, particolareggiati o di recupero, pubblici o privati redatti ai sensi degli artt. 38. 39. 40. 41 41bis della L.R. 56/77 modificata.

I piani di recupero dovranno tendere a realizzare gli obiettivi di cui ai punti a), c), d), e) di Ar1 nel rispetto delle limitazioni di intervento previste per i singoli edifici dalla tav.5 ed inoltre:

I - Quando non si ravvisi contrasto con le predette limitazioni:  
potrà essere aumentata la volumetria esistente nel limite del 10% senza incremento delle superfici di calpestio, esclusivamente per eventuali adeguamenti delle altezze interne ed eventuali recuperi di sottotetti.

Potrà essere aumentata la superficie lorda di calpestio esistente nel limite max del 10% senza aumento dei volumi preesistenti per favorire operazioni di razionalizzazione degli alloggi e nel caso che le altezze interne degli edifici lo permettano.

Non sarà ammesso aumento della superficie coperta.

Per le attrezzature scolastiche anche di tipo privato e attrezzature collettive pubbliche, sarà ammesso il 20% di incremento del volume esistente o delle superfici di calpestio.

II - Non dovrà essere alterata la tipologia del tessuto esistente, salvo che per diradamenti o migliore organizzazione del tessuto esistente, con la possibilità per le eventuali demolizioni previste, di ricostruzioni con forme e allineamenti congruenti con l'esistente, con minime possibilità di sopraelevazioni.

Saranno esclusi interventi che consentano il conseguimento di altezze e pendenze delle coperture incongruenti con quelle dell'edificio originario o degli edifici di impianto storico circostanti (superfettazioni escluse) con una soglia di tollerabilità massima di mt 1,00 max oltre la quota attuale di colmo di imposta; è ammessa la sopraelevazione per consentire l'allineamento alla linea di gronda degli edifici latitanti.

III Elementi costruttivi e decorativi da salvaguardare.

In tutti gli interventi, ~~anche in quelli soggetti a semplice permesso di costruire o D.I.A. .~~, di recupero degli edifici esistenti devono essere rispettate le seguenti norme e prescrizioni:

- le fronti delle cortine edilizie su strada devono essere mantenute nei loro allineamenti originari, mantenendo tutti gli elementi che compongono la facciata, di carattere originario e di interesse architettonico ed ambientale, facendo particolare riferimento a quanto specificato nella tavola n.5 in cui sono evidenziate le fronti da salvaguardare;

- non sono ammesse modifiche degli edifici esistenti tendenti alla eliminazione di elementi decorativi e di carattere architettonico aventi particolare interesse storico ed ambientale, quali coperture, cornicioni, affreschi, portali, porticati, balconi, ringhiere, infissi in genere, persiane, pavimentazioni esterne di particolare esecuzione, sistemazioni a verde decorativo;

- non è consentito sostituire le coperture esistenti in cotto con materiali aventi caratteristiche formali ed estetiche diverse da quelle originarie;

- i serramenti esterni dovranno essere in legno;
  - le facciate esterne sulle strade ed anche interne alle corti, negli interventi di ristrutturazione, o sistemazione, o restauro, devono essere realizzate con l'impiego dei materiali caratteristici del sito, ponendo in particolare evidenza gli elementi caratteristici esistenti;
  - non è consentito lasciare murature esterne non intonacate, che dovranno venire successivamente tinteggiate; le tinteggiature dovranno essere eseguite ponendo in particolare ed elegante risalto gli elementi decorativi che caratterizzano e compongono i prospetti degli edifici; le tonalità cromatiche utilizzabili saranno quelle tipiche della zona, che verranno preventivamente sottoposte all'approvazione della competente C.E., e dovranno tendenzialmente dare un carattere di uniformità al contesto ambientale in cui si attua l'intervento;
  - in considerazione della caratteristica peculiare del territorio maggiorense, sono consentite le realizzazioni di finiture esterne in mattoni a vista, aventi la caratteristica tipica della zona, per la sistemazione o rifacimento di aperture in facciata, per la formazione di volte, voltini, lesene e colonne, spalle e mazzette, nel rispetto delle forme e del contesto tipico del sito;
  - è consentita la sistemazione delle pavimentazioni delle corti e cortili, con materiali autobloccanti posati sul letto di sabbia drenante purché la loro forma e la natura non contrastino con l'ambiente in cui sono previste: è consentita e fattibile la trasformazione dei cortili in giardini interni anche piantumati, con letto in terra erbato; non è consentita l'asfaltatura dei cortili o spazi interni ad uso privato.
- IV - Gli elaborati dovranno essere quelli previsti all'art. 39 della L.R. 56/77 modificata e art. 33 delle presenti norme.
- V - Inoltre se all'interno degli ambiti oggetto di P.d.R. sono presenti nelle tav. 1:1000 edifici vincolati o previsti come tali dal PRGC per gli stessi sarà ammesso il solo restauro conservativo.
- VI - All'interno del P.d.R. sarà ammessa la variazione di destinazione d'uso a favore del terziario, commercio, artigianato di servizio alla residenza in misura non superiore al 25% della superficie lorda di calpestio esistente (con particolare riguardo ai piani terreni e primi piani) comunque tutto il piano terreno anche se maggiore del 25% e a condizioni che vengano reperiti all'interno dell'area o in aree a servizi posta a distanza utile gli standards minimi per parcheggi e/o verde pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 9 delle presenti norme.
- Varrà inoltre per tali variazioni di destinazioni d'uso quanto previsto ai punti 1 b7 e 1 b8 relativi agli ambiti oggetto di concessioni singole.
- VII - Le superfici degli edifici previsti in demolizione potranno essere ricomprese organicamente come ampliamenti degli edifici esistenti.  
Sarà inoltre ammesso il recupero di tettoie aperte o ex fienili ad uso residenziale o a box in presenza di Ris B.
- VIII - In assenza di P.d.R. o nel caso di P.d.R. pubblici non realizzati entro i 3 anni dall'approvazione del P.R.G.C. sono ammessi gli interventi previsti dall'8 comma dell'art.41bis della L.R.56/77 e art.14 della L.17/2/1992 n.179, purché non in contrasto con quanto indicato nella tav.5.

### **31.1.Ar 2 (Santa Caterina)**

Nuclei minori aventi valore storico-artistico e/o ambientale, costituenti l'originario tessuto insediativo delle borgete della pianura agricola o collinare o centri minori, in cui sono ammessi:

- 1 - Usi previsti: U1 (limitatamente all'esistente ed agli interventi di cui al successivo punto 3), A1, A3, U4, U7 (ristoranti, trattorie, ecc), U16 (artigianato di servizio).
- 2 - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- 3 -per gli edifici esistenti all'interno dei nuclei di carattere rustico-rurale non più adibiti ad attività agricole (tale destinazione può essere accertata sia attraverso le relative schede di indagine, sia con documentazione idonea comprovante la cessazione dell'attività agricola), è data la possibilità di aumento delle superfici utili residenziali mediante ristrutturazione di volumi rustici annessi esistenti da attuare nel rispetto delle strutture e delle forme originarie, con eliminazione delle aggiunte deturpanti, la eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, potrà essere attuata solo in casi in cui non sia possibile il recupero e non sussistano caratteristiche di pregio.  
Tali sostituzioni (sia di elementi interni ed esterni, con eventuali orizzontamenti a quota diversa da quelli originari) dovranno essere realizzati con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.
- 4 - per le residenze rurali, possibilità di interventi come ai punti 2 e 3 con possibilità di recupero di volumi rustici a fini residenziali nel rispetto delle limitazioni previste nei seguenti commi.
- 5 - i materiali di finitura dovranno essere coerenti con quelli esistenti e riferirsi a quanto prescritto all'art. 33 delle presenti norme.
- 6 - interventi di restauro o ripristino dei muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e di ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente ed eliminazione di elementi deturpanti.
- 7 - utilizzazione edificatoria di aree libere esclusivamente per dimostrate necessità di attività agricola, nei limiti previsti per le aree agricole di cui all'art. 31.9.5 delle presenti norme; con un indice fondiario di superficie max 0,2 mq/mq, con un max di superficie lorda di calpestio di mq. 500 e subordinatamente alle esigenze di igiene, abitabilità e decoro, con particolare riguardo alla tutela architettonica degli edifici esistenti caratterizzanti l'ambiente e nel rispetto delle norme sull'utilizzazione fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme.  
  
I nuovi edifici dovranno essere realizzati possibilmente contigui a quelli esistenti e tali da non alterare le caratteristiche tipologiche del tessuto originario sia per forma che per materiali.
- 8 - negli ambiti individuati sono indicati in cartografia, monumenti singoli, aventi carattere di emergenza storico-artistica. Tali edifici seguiranno nella normativa le indicazioni proprie per ogni categoria di edificio.

### **31.1. Ar 3 (Fornaci)**

Monumenti isolati e singoli edifici e manufatti civili e rurali, con relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o comunque concorrenti a definire dal punto di vista ambientale o

documentario i caratteri della collina e della pianura agricola.

Gli interventi ammessi in tali aree sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario esteso all'intera area da sottoporre al parere della commissione regionale di cui all'art 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. Tutti gli interventi, sia di nuova costruzione che di recupero devono comunque adottare regole insediative, compositive, lessicali in linea con i caratteri dell'architettura rurale ~~di cui all'apposito allegato al Regolamento Edilizio.~~

Per essi saranno ammessi:

- 1) usi ammessi: U1 (residenze), U2 (ricettivo), U3 (abit. collettive, case di cura, convitti), U8 (Centri congressi), Scuole di vario tipo e grado anche di tipo privato, U23, U21 per quanto compatibili con le caratteristiche degli edifici interessati dagli interventi.
- 2) interventi di restauro conservativo per l'edificio principale o in via eccezionale e a giudizio dell'Amministrazione, constatate le condizioni degli edifici, anche di risanamento conservativo, con eliminazione di aggiunte deturpanti, compresi edifici e manufatti di tale carattere situati nell'area di pertinenza;
- 3) per gli edifici rustici o di carattere accessorio privi di pregio situati nell'area di pertinenza e di integrazione ambientale e realizzati prima del 1 settembre 1967 saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, con possibilità di chiusura di parti aperte (tettoie, fienili, ecc. non più necessarie alla conduzione dei fondi) con gli usi ammessi al precedente punto 1) con materiali e finiture coerenti con le preesistenze e con l'edificio principale.

Per aree di pertinenza degli edifici si intende l'area in proprietà al momento dell'adozione del PRGC.

Per aree di integrazione ambientale si intendono le aree a parco o i terreni annessi all'edificio principale così come definiti dalle originarie recinzioni.

- 4) Sulle aree di pertinenza e a parco annesse all'edificio principale così come definite dalle originarie recinzioni sarà ammessa:

la sistemazione o risistemazione delle aree a verde con conservazione, restauro, ripristino delle sistemazioni verdi e delle alberature di pregio, le nuove sistemazioni dovranno essere attuate con tecniche e materiali coerenti con l'ambiente.

Potranno essere inserite in tali aree minime attrezzature per il gioco o tempo libero quali campi da tennis o piscine scoperte, ecc. purché le stesse siano attuate con materiali e finiture tali da salvaguardare l'ambiente circostante.

Potranno essere realizzati posti macchina in numero indispensabile alle unità immobiliari esistenti o previste, tali parcheggi dovranno essere di norma realizzati in sotterraneo, sfruttando le pendenze del terreno, evitando al massimo rampe di accesso provocanti fenditure nel terreno.

Per le sistemazioni esterne, in particolare per piscine e tennis, dovranno essere sfruttate parti dell'area esterna tali da non dover operare scavi e movimenti di terra che alterino in modo sensibile il profilo naturale del terreno.

Ove si rendano necessari minimi muri di sostegno, gli stessi, di massima non dovranno superare l'altezza di mt. 2,00 fuori terra e dovranno essere realizzati con tecniche e

materiali costruttivi coerenti con l'ambiente. L'Amministrazione Comunale potrà imporre la realizzazione di idonee schermature vegetali.

- 5) Saranno ammessi interventi di restauro o ripristino di muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente ed eliminazione di elementi deturpanti.

Ove si rendano necessarie opere di recinzione per parti mancanti o demolite, le stesse dovranno essere realizzate con gli stessi materiali di quelli precedenti o altri aventi gli stessi requisiti sia strutturali che estetici di quelli precedenti.

- 6) Gli usi U3 e U8 dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione per il mantenimento degli usi e per la definizione delle sanzioni in caso di inosservanza degli impegni assunti, e sono subordinati alla realizzazione delle aree a servizio congruenti con le nuove destinazioni.

- 7) L'attuazione degli interventi sulle aree ed edifici vincolati o definiti di interesse storico artistico dal PRGC sono subordinati all'espletamento delle procedure prescritte dai singoli regimi vincolistici statali e regionali (ultimo comma art. 49 L.R. 56/77 e ~~art. 13 L.R. 20/89~~).

### **31.2. Brs**

Aree a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificate di cui all'art. 30.2 delle presenti norme.

Norme di carattere generale:

- 1) Usi previsti:

Abitazioni (U1.), Attività ricettive (U2.), Abitazioni collettive (U3.), Attività commerciali al dettaglio (U4.), Pubblici esercizi (U7.), Piccoli uffici e studi professionali (U11.), Artigianato di servizio (U16.), Parcheggi attrezzati (U21.), Servizi sociali di quartiere (U22.), Attrezzature per il verde (U23.), Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali (U24.), Attrezzature culturali (U28.).

Sono consentite modificazioni d'uso, purché le stesse avvengano all'interno degli usi previsti.

- 2) Usi ammessi:

Artigianato produttivo compatibile (U17.), Industria compatibile (U19). Tali usi sono ammessi solo se esistenti.

- 3) Interventi ammessi:

- a) Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 1: mo, ms, Rc, Ric, Ris A e B.
- b) Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 2: mo, ms, Ris A.

- 4) Modalità di attuazione:

- a) Gli interventi di norma sono attuati con ~~D.I.A.~~ o permesso di costruire o altro abilitativo edilizio.

Sono consentiti inoltre:

- gli interventi di ampliamento “una tantum” di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente piano e che non ne abbiano già usufruito nell’ambito dell’attuazione del precedente, di tipo uni- bifamiliare, non eccedenti il 30% della superficie lorda di pavimento esistente, con un minimo sempre consentito di mq.50, anche se eccedente tale percentuale, nel rispetto delle seguenti norme edilizie: densità edilizia fondiaria mc./mq.2; ½ di superficie coperta; n.p.f.t.3, distanza minima dai confini m.5, ovvero a confine se l’edificio è già a confine, h max mt.11; 30% minimo della Sf di superficie permeabile. Sono ammessi pure ampliamenti e sopraelevazioni “una tantum” di edifici esistenti unifamiliari, per un massimo di Sul residenziale pari a quella già esistente, ma comunque con superficie utile netta non superiore alla massima ammessa per alloggi in edilizia agevolata (SUN = 95 mq.); l’intervento deve obbligatoriamente essere previsto al fine di creare una nuova unità immobiliare distinta dalla preesistente e necessaria a soddisfare esigenze createsi per dinamica del nucleo familiare originario; è riservato a soggetti appartenenti alla popolazione residente nel Comune;
  - gli interventi di demolizione e ricostruzione anche non in sito, ma sulla stessa area fondiaria, che prevedano la realizzazione di una superficie utile abitabile non superiore a quella dell’edificio da demolire, con le integrazioni di cui sopra se applicabili, ed una superficie utile ad altra destinazione pari a quella ad altra destinazione dell’edificio da demolire nel caso che si dimostri che detti interventi contribuiscono al miglioramento igienico e dell’inserimento ambientale delle costruzioni, e con i limiti di cui sopra;
  - gli interventi di demolizione e ricostruzione tramite S.U.E. che prevedano la riconversione d’uso delle superfici utili esistenti a destinazione alberghiera (u2 e u7);
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sottoposti a S.U.E., senza incremento della capacità insediativa con i seguenti parametri edilizi: densità edilizia fondiaria mc./mq.4 n.p.f.t.3max e comunque nel rispetto dell’altezza media di zona; distanza minima dai confini m.5;
- b) Per gli interventi di cui al punto 3b e in particolare di Ris-A, potranno essere ammessi ampliamenti interni per adeguamenti tecnologici non superiori al 10% della superficie di calpestio esistente (soppalchi).

L’altezza minima interna dei soppalchi non potrà essere inferiore a mt 2,00 tra il pavimento del soppalco e il punto più basso del soffitto e m.2,20 tra il perimetro del locale e il punto più basso della struttura del soppalco.

Per gli edifici con usi esistenti di cui al punto 2 (U17 e U19) sono ammesse variazioni di destinazione d’uso compatibili con gli usi previsti di cui al secondo comma punto 1.

Per gli edifici esistenti con usi agricoli **già esistenti nell’ambito Brs** è ammessa la ridestinazione ad usi residenziali.

## 5) Distanze dai confini

a) Non si intendono come pareti finestrate quelle definibili luci ai sensi dell’art. 900 del codice civile; per tali pareti la distanza da un’altra parete dello stesso tipo potrà essere uguale a 1/2 della altezza dell’edificio più alto con un min. di mt. 5,00 ;

b) Negli isolati compromessi con allineamenti in atto, o in quei casi ove per fondate ragioni di ordine architettonico-ambientale, l’Amministrazione ritenga di conservare i caratteri di continuità edilizia, i muri d’ambito degli edifici potranno essere costruiti a confine per una profondità non superiore a mt. 13,00, (previo accordo con il confinante che dovrà risultare da specifica convenzione- e ove non esistano edifici nel lotto confinante) oppure essere tenuti a

una distanza da edifici preesistenti (sul lotto confinante) pari a 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto (con un minimo di mt. 5,00, per pareti non finestrate e minimo mt. 10 tra pareti finestrate o anche una sola finestrata).

c) Se sul lotto confinante non esistono edifici preesistenti, si potrà costruire a confine, previo atto pubblico trascritto a favore del confinante, oppure a distanza non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 5,00 per pareti finestrate.

d) Potranno inoltre essere costruiti a confine i bassi fabbricati destinati ad autorimesse private o magazzini privati di altezza non superiore a mt 3,00. In alternativa alla costruzione di bassi fabbricati potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei emergenti dal suolo, per un'altezza max all'estradosso del solaio di copertura di mt 1,20 necessaria per l'aerazione dei locali. La costruzione delle autorimesse nelle aree asservite ad edifici è ammessa nel rispetto di quanto segue:

- fuori terra per un'altezza all'estradosso delle costruzioni non superiore a m.3 e per una superficie utile complessiva per ogni alloggio pari a mq.40 con esclusione dal computo del volume edificato sul lotto;

- interrati totalmente o parzialmente in misura non superiore a mq.40 per ogni unità alloggio.

I tetti dei bassi fabbricati a qualsiasi uso destinati, dovranno essere realizzati a falde con coperture in laterizio color cotto naturale con conseguente esclusione di coperture piane; i soli fabbricati interrati potranno avere copertura a giardino pensile. Non è ammessa l'edificazione di bassi fabbricati in lamiera. A confine non potranno avere altezza superiore a mt.2,70. Per i bassi fabbricati in legno è consentita la copertura in tegole canadesi.

e) La distanza minima tra bassi fabbricati e pareti finestrate all'interno della stessa proprietà, non potrà essere inferiore a mt 5. Nel caso di locali interrati, tali locali potranno essere sviluppati lungo i confini di proprietà, fatte salve le norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria.

### **31.3. Cr**

Area a prevalente destinazione residenziale di completamento o di nuovo impianto, secondo quanto indicato dalle schede normative allegate, di cui all'art.30.3.

Norme di carattere generale:

1) Usi previsti: U1 (Abitazioni), U2 (Attività ricettive), U3, U7, U11, U16, U21, U22, U23, U24, U28.

Sono consentite modificazioni d'uso, purché le stesse avvengano all'interno degli usi previsti.

2) Usi ammessi: U17, U19, A1.

Tali usi sono ammessi, solo se esistenti e per attività che non abbiano richiesto la rilocalizzazione.

3) Interventi ammessi;

a) Per gli edifici con destinazioni d'uso di cui al punto 1: mo, ms, Rc, Ric, Ris A e B, C, Drs.

b) Per gli edifici con destinazioni d'uso di cui al punto 2: mo, ms, Ris A.

4) Modalità di attuazione:

a) Permesso di costruire o S.U.E. là dove indicato nelle tavole di P.R.G.C.

- 5) I parametri di intervento, gli obiettivi e le prescrizioni relativi ad ogni singolo ambito sono descritti nelle allegate schede relative alle aree di trasformazione urbanistica.
- 6) Distanze dai confini
- 7) Area a verde privato su fondo permeabile: 40% dell'area libera del lotto.

Per le aree Cr, la distanza minima ammessa dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a ½ dell'altezza degli edifici con un minimo di mt.5,00.

La distanza tra gli edifici non potrà comunque essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 10 sia per pareti finestrate che non.

Nel caso di locali interrati, tali locali potranno essere sviluppati lungo i confini di proprietà, fatte salve le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria. Varrà inoltre per i parcheggi seminterrati quanto indicato al punto b 4 dell'articolo precedente.

### 31.6.1. Bp

Aree a preminente destinazione produttiva esistenti che si confermano nella loro ubicazione (lettera c art. 26 L.R. 56/77 modificata) riconducibili a quanto definito ai punti d) ed f) art. 13 L.R. 56/77 e succ.mod.

1) Usi previsti: **U7 (pubblici esercizi)**, U9 (commercio all'ingrosso), U17 (artigianato), U19 (industria), U14 (servizi per l'industria), U15 (magazzini), U21 (parcheggi) U23 (verde attrezzato).

Si precisa che nella ris B non sono ammessi ampliamenti, gli stessi anche se all'interno degli edifici (aumento delle superfici lorde sviluppata) sono ascrivibili agli interventi di tipo C.

2) Interventi ammessi: mo, ms, Ris A e B, C, Drs.

3) Modalità di attuazione:

a) gli interventi sono attuati con permesso di costruire o altro atto abilitativo edilizio ~~e D.I.A.~~;

b) per gli interventi di tipo C (completamenti, ampliamenti o sopraelevazione) e Drs, l'indice fondiario di superficie coperta non potrà superare il 60%, comprese eventuali tettoie, l'indice fondiario di superficie non potrà superare l'1,0 mq/mq, l'altezza max non potrà superare i mt 12,00 per le parti ad uffici con non più di 3 piani fuori terra, l'altezza dei capannoni non potrà superare mt 10,00.

Inoltre la quota ad uffici non potrà superare il 20% della superficie sviluppabile.

La predetta altezza di mt. 12 per le parti ad ufficio dovrà essere limitata a mt. 10:

- qualora risulti in contrasto con le altezze massime ed il numero dei piani ammessi nelle contigue aree residenziali o terziarie;

- negli impianti isolati in ambito agricolo o periferici agli abitati che presentano altezze inferiori a quelle ammesse.

c) magazzini e/o depositi (connessi alle attività ammesse) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati sottostanti ad edifici o strutture che sviluppano superficie coperta, purchè rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di

urbanizzazione.

Tali spazi non saranno conteggiati nel volume solo se non emergeranno dal terreno sistemato per un'altezza max di mt 1,20 (all'estradosso del solaio di copertura).

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

d) le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale, rampe, ecc.) e gli alloggi di cui al punto e) non saranno conteggiati nella superficie lorda di calpestio ai fini degli standards.

e) saranno ammessi per ogni impianto n 2 alloggi, di cui 1 per il titolare o direttore o dirigente, ed uno per il custode, per un totale complessivo di superficie utile max di 250 mq. di superficie utile complessivi.

f) per gli interventi di cui al punto 3) Ris A e B C, Drs, dovranno essere ritrovati all'interno dell'areafondiarie superfici da destinare a parcheggi e verde di tipo privato nelle percentuali previste all'art. 20 delle presenti NTA.

g) la sistemazione delle aree esterne comprensive degli standards di cui al punto f) dovranno sempre essere previste nella fase di presentazione delle richieste di intervento, con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, i tipi e le altezze delle essenze previste, l'illuminazione e ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la qualificazione o riqualificazione dell'area.

h) negli interventi di cui al punto 3) Ris A e B, C, Drs, dovranno essere riservate aree per parcheggi pubblici o riservati all'uso pubblico pari al 10% della superficie fondiaria. Tali aree dovranno essere ricavate all'esterno delle recinzioni o comunque esserne garantita l'accessibilità al pubblico.

Ove non sia possibile ricavare tali superfici nell'area fondiaria di pertinenza degli edifici, le stesse potranno essere ricavate in ambiti circostanti, anche realizzate in sottosuolo.

i) le variazioni di destinazione d'uso potranno essere ammesse tra le categorie indicate al punto 1, purché le nuove attività siano compatibili con l'ambiente circostante, non nocive o inquinanti sia per quanto riguarda il sottosuolo che fumi o gas inquinanti.

l) Nel caso di attività miste (produttive e di vendita dei beni di propria produzione) e quando l'attività di produzione sia almeno pari al 60% della superficie lorda di calpestio, sarà ammessa attività di commercio al dettaglio entro un massimo del 5% della superficie lorda sviluppabile e sino ad un massimo di 250 mq di superficie lorda sviluppabile (per la parte a commerciale dovranno essere dismesse aree per verde e parcheggi pari all'80% della superficie sviluppata e un supero rispetto al 10% di servizi di cui al punto h)

m) per superficie fondiaria si intende quella in proprietà al momento dell'adozione del Progetto definitivo del PRGC previgente e individuata nelle planimetrie di PRGC.

n) l'area produttiva esistente avente accesso dalla strada comunale delle Madonne non potrà essere suddivisa in più lotti funzionali ma dovrà mantenere la sua unitarietà come unica attività, senza frazionamenti. Il viale alberato di accesso e le aree di pertinenza allo stesso (indicate come aree agricole) dovranno essere mantenute in efficienza al fine di fornire una efficace quinta arborea. Le aree a servizio previste in fregio alla strada comunale del cimitero dovranno

svolgere anche funzione di mitigazione ambientale al fine di mantenere il cono visuale verso il cimitero monumentale e dovranno essere attuate contestualmente all'ampliamento dell'attività produttiva.

- o) *E' ammesso il cambio di destinazione d'uso (produttivo/esercizio pubblico), entro un massimo del 20% della superficie lorda sviluppabile e sino ad un massimo di 250 mq di superficie lorda sviluppabile (per la parte a esercizio pubblico dovranno essere dismesse aree per verde e parcheggi pari all'100% della superficie sviluppata). Ove non è possibile il reperimento delle aree a servizi è ammessa, sentita l'Amministrazione Comunale, la loro monetizzazione.*

### **31.6.2. Bp\***

Aree a preminente destinazione produttiva esistenti che si confermano nella loro ubicazione (lettera c art. 26 L.R. 56/77 modificata) riconducibili a quanto definito ai punti d) ed f) art. 13 L.R. 56/77 e succ.mod.

Si applicano le norme relative alle aree Bp, eccezion fatta per gli usi previsti, in cui vengono convertiti anche gli usi turistico-ricettivi (U2,U7) data la particolare attività svolta; questi usi non possono eccedere il 20% della SUL.

### **31.7. Bpc**

Il P.R.G.C. individua aree esistenti e confermate per l'esercizio dell'attività estrattiva e la trasformazione del prodotto estratto.

In tali aree l'esercizio dell'attività estrattiva verrà compiuto nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore, **nonché del Piano delle Attività Estrattive Provinciale (P.A.E.P.)**

Sulle superfici e sugli immobili esistenti sono ammessi, con permesso di costruire, interventi di ristrutturazione e ampliamento ed eventuali nuovi edifici a condizione che:

- l'area coperta degli edifici in totale non sia superiore ad 1/3 **del lotto** ad essi direttamente asservito;
- sia dimostrato che il lotto edificabile è servito da strada pubblica o privata ad uso pubblico;
- sia garantito tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale: ciò può essere possibile anche mediante realizzazione di impianti di captazione delle acque profonde, purché dette opere siano preventivamente approvate in sede Comunale, e non siano in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiale a servizio delle aree agricole, ovvero alle prese per il rifornimento degli acquedotti;
- sia dimostrato che gli impianti vecchi e nuovi vengano dotati, se mancanti o ritenuti insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione di scarichi inquinanti, rispetto ai terreni ed alle falde acquifere, all'atmosfera, ecc.: tali impianti dovranno essere ritenuti idonei ed approvati dal competente Servizio di Tutela Ambientale dell'A.S.L. di appartenenza.

E' possibile la realizzazione di impianti per l'abitazione del proprietario e/o del custode, purché la superficie utile complessiva residenziale non superi i 150 mq. **di superficie utile lorda.**

I terreni interessati dalle attività estrattive di cava attualmente attivi, dovranno essere classificati

per lotti distinti al fine di provvedere, prima dell'inizio della coltivazione di lotti successivi, al rimodellamento e recupero ambientale di quelli già esauriti. Tale recupero ambientale dovrà avvenire con il riporto di terreno vegetale che ne consenta l'attecchimento di specie arbustive ed erbacee, opportunamente seminate e piantumate, **in coerenza con le prescrizioni determinate dai procedimenti valutativi ed autorizzativi rilasciati.**

#### **Bpc \***

Per i terreni **perimetrati con apposita simbologia** ~~precedentemente non più~~ interessati da attività a carattere estrattivo (**scadenza, rinuncia, decadenza della concessione**) ~~attualmente non attivo~~, si consente l'esclusiva sistemazione dei lotti interessati come specificato al comma precedente. **Per i fabbricati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

**Il successivo utilizzo delle aree e dei fabbricati con per usi diversi da quelli previsti nella originaria concessione per l'attività estrattiva, deve essere preordinato a specifica variante al vigente Piano Regolatore, escludendo in ogni caso impianti di trattamento con recupero e/o valorizzazione di rifiuti.**

### **31.8. D**

Parti del territorio libere - D o parzialmente edificate – Dr destinate a insediamenti di carattere industriale, artigianale di cui all'art. 30.5 delle presenti norme (riconducibili al punto f) per la parte delle aree D già oggetto di P.E.C. e P.I.P. e per le aree Dr e al punto g) per la restante parte, dell'art. 13 L.R. 56/77 modificata).

- 1a) Usi previsti:
  - U1 (alloggio per i custodi, ecc.)
  - U5 (attività commerciali complementari) U9 (commercio all'ingrosso)
  - U15 (magazzini, depositi) U16 (artigianato di servizio) U17 (artigianato produttivo)
  - U18 (artigianato produttivo incompatibile) U19 (industrie compatibili)
  - U20 (industrie incompatibile) U21 (parcheggi e verde)
  - U25 (Impianti tecnici per quanto connesso alle precedenti attività produttive e commerciali)
  - U26 (attrezzature funzionali a servizi tecnici per quanto connesso alle precedenti attività produttive e commerciali)
  
- 1b) Usi previsti all'interno di Centri di servizio
  - U4 (Attività commerciali al dettaglio-unità di vicinato) U7 (Pubblici esercizi)
  - U28 (Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero) U30 (distributori di carburanti)
  - U31 (autolavaggi)
  
- 2) Interventi ammessi: mo, ms, Ris A e B, C, ni.
  
- 3) Modalità di attuazione:
  - a) L'attuazione degli interventi dovrà avvenire in presenza di S.U.E. o P.I.P. estesi agli ambiti indicati nelle tavole di P.R.G.C.  
  
L'attuazione degli strumenti esecutivi all'interno dei predetti comparti avverrà con l'equa ripartizione dei costi urbanizzativi complessivi sull'intera area, da precisarsi in sede di convenzionamento.
  
  - b) Nell'ambito dei Piani Esecutivi o piani Particolareggiati dovranno essere riservate

aree per spazi pubblici in misura conforme a quanto previsto all'art. 21 1 c. punto 2, L.R. 56/77 e succ.mod. e art. 9 delle presenti norme.

Per quanto riguarda l'uso U9 si richiamano altresì i disposti dell'art. 21. 1° comma, punto 3 della stessa L.R.

c) I principali parametri di intervento sono i seguenti:

- 1) Superficie copribile 1/3 della superficie territoriale.
- 2) Indice fondiario di copertura pari al 55% della superficie fondiaria: indice fondiario di superficie = 1  
H max per i capannoni = mt **10**  
H max per le parti ad ufficio = mt **10** con non più di **3** piani fuori terra.

3) Magazzini e/o depositi potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati sottostanti ai fabbricati e strutture che determinano superficie coperta, purchè rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici qualora l'intradosso del loro solaio di copertura non superi la quota di mt. 1,20 dal piano terreno sistemato non concorreranno al computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Detti magazzini e depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e di sfruttamento diretto per usi terziari e produttivi.

4) Le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale esterne, rampe) e gli alloggi di cui al punto 5) non saranno conteggiate nella superficie lorda di calpestio.

5) Saranno ammessi per ogni impianto n 2 alloggi, di cui 1 per il titolare o direttore o dirigente, ed uno per il custode, per un totale complessivo di superficie utile non superiore al 10% della superficie coperta della parte produttiva con un max di **150** mq di superficie utile **lorda**.

6) All'interno dell'area fondiaria dovranno essere rispettati i parametri relativi all'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme.

7) La sistemazione delle aree di cui al punto 6) dovranno essere previste nella fase di presentazione delle richieste di intervento, con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, l'illuminazione ed ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la qualificazione dell'area.

## **31.9 Aree agricole E**

Categoria omogenea d'uso di cui all'art.30.5 delle presenti norme.

### **31.9.0**

#### **1. Indicazioni generali sulle aree agricole.**

Le aree agricole sia di pianura che collinari sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti

agricoli, ecc.).

Dalle aree agricole sono escluse le aree di diretta pertinenza degli edifici civili di carattere extragricolo o di quelli individuati come beni aventi caratteri storico-ambientali, e sistemati a parco o giardino e che sono soggetti a normativa specifica.

Nel territorio agricolo il PRGC :

- a) individua lo stato di fatto del territorio agricolo e la sua ripartizione nelle grandi classi di colture ( vedere tavola 2);
- b) promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e storici del territorio;
- c) disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
- d) tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici, e delle loro forme cooperative ed associate.
- e) prevede l'applicazione dell'art. 91 quater della L.R. 56/77 modificata attraverso piani di settore in fase di gestione del PRGC, anche con l'apporto collaborativo delle organizzazioni degli agricoltori al fine di:
  - 1) individuare le aree incolte, a bassa o nulla fertilità, suscettibili di bonifica e miglioramento;
  - 2) definisce norme per il trasferimento su tali aree a fini di recupero e bonifica, dello strato di terreno agricolo asportabile dalle aree oggetto di interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazioni inaridente.

2. Gli edifici o gruppi di edifici esistenti sono distinti nelle seguenti sottocategorie:

Ar 2 Nuclei minori aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Ar3 Monumenti isolati, singoli edifici, manufatti civili e rurali compresi negli elenchi di cui al **D.lgs 42/2004 s.m.i.** ~~alla legge 1089/1939 n. 1497~~ o individuati come beni culturali nelle cartografie di Piano.

Per ogni sottocategoria di intervento negli articoli seguenti vengono definiti gli usi previsti e ammessi, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, salvo che le sottocategorie Ar che sono disciplinate dall'art. 31 delle presenti norme.

La classificazione delle aree agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, alle esigenze di un suo corretto uso agricolo, alle esigenze di tutela delle risorse naturali, nonché ai vincoli di natura urbanistica.

3. Una prima classificazione di tipo generale riguarda la individuazione di ambiti territoriali diversamente classificati rispetto ai problemi di svolgimento delle attività agricole ed è così suddiviso:

- a) area agricola della parte piana del territorio definita come zona destinata al più generale

sviluppo delle attività agricole (E);

b) aree della parte piana e collinare prevalentemente inedificate, boscate e che ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni, incombenti e potenziali pericoli, e sottoposte ad apposita prescrizione di salvaguardia e precisamente (EI):

I) Vincoli di rispetto stradale, in base alla classificazione delle strade afferenti, ai sensi del D.M. n 1404/68, da intendersi valida e confermata nella sua definizione cartografica e normativa solo per quanto non in contrasto con i disposti del Nuovo Codice della Strada (DD.LL. 30/4/92 n 285 e 10/9/93 n 360) e connesso regolamento di esecuzione e attuazione (D.D.P.R. 16/12/92 n 495 e 26/4/93 n 147); condizione che sarà puntualmente verificata in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire anche per quanto attiene le distanze da osservarsi per la realizzazione di manufatti ed opere di recinzione.

II) Vincoli di rispetto cimiteriale ai sensi del ~~D.P.R. n 803/75~~ e art. 27 L.R. 56/77 modificata.

III) Vincoli di rispetto dei beni culturali e/o ambientali nel quale sono comprese anche le aree esterne agli edifici storico-artistici e/o ambientali e definibili come parchi o giardini.

IV) Vincolo di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto, ai sensi **dell' articolo 96 del D.lgs 152/2006 e del Regolamento Regionale 15/2006** ~~del D.P.R. 24 maggio 1988, n 236.~~

V) Vincolo di rispetto all'abitato, determinato in m.100 dal confine tra le aree agricole e le aree residenziali di P.R.G.C. Tale vincolo non si applica ai fabbricati rurali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C.

**Valgono comunque le disposizioni di cui all'art.25 della L.R.56/77.**

### **Art.31.9.1 – Destinazioni d'uso ammesse nell'ambito agricolo.**

Nell'ambito agricolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

A1 – abitazioni agricole;

A2 – costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamento di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);

A3 – serre fisse per colture aziendali;

A4 – allevamenti aziendali per suini e avicoli;

A5 – allevamenti aziendali di bovini ed equini; A6 – allevamenti aziendali di capi minori;

A7 – costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo);

A8 – strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, rimesse per macchine agricole contoterzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc...);

A9 – pozzi e laghi per uso irriguo, impianti di acqua coltura, vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica.

Le destinazioni d'uso compatibili con la funzione produttiva agricola sono inoltre le destinazioni indicate al successivo articolo 31.9.15. Per queste destinazioni d'uso non saranno previste nuove costruzioni ma il riuso di edifici extragricoli esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., e per i

quali è ammessa la variazione di destinazioni d'uso ai sensi di detto articolo.

Per gli interventi di cui alla destinazione d'uso A9 è **richiesto atto abilitativo edilizio** ~~richiesta la sola D.I.A.~~

Per gli altri interventi il permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto all'art.9 della L.10/77 si intende oneroso ; in particolare gli interventi di cui ai punti A7 e A8 del comma 1 precedente sono sottoposti a regime di permesso oneroso indipendentemente dalla natura dei concessionari e per essi è prevista l'attuazione attraverso **specifiche convenzioni** ~~una Concessione Convenzionata~~ o, di comune accordo, attraverso uno strumento urbanistico esecutivo.

~~Il rilascio del permesso di costruire gratuito o la D.I.A. rispettivamente per l'edificazione di nuove abitazioni rurali e per i~~ **di** fabbricati funzionali di cui alla lettera A2 del 1° comma, nonché ~~per~~ gli interventi di ristrutturazione e ampliamento sugli edifici esistenti ~~è subordinato~~ **sono inoltre subordinati** alla stipula di un atto pubblico unilaterale trascritto che preveda il mantenimento della destinazione agricola per gli immobili interessati.

### **31.9.2 – Soggetti titolari di permesso di costruire nell'ambito agricolo**

Per il conseguimento delle finalità del P.R.G.C. nell'ambito agricolo il permesso di costruire per gli interventi previsti può essere rilasciata soltanto a determinate categorie di soggetti a seconda del tipo di intervento richiesto ed alla sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo.

Tali soggetti sono così definiti per la realizzazione delle abitazioni agricole e dei fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda:

- a) gli imprenditori agricoli **professionali** ~~ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n.352 e della legge regionale 8 agosto 1997, n.49~~, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi, e 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) gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi ~~del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R.12/10/1978, 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.,~~ che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata al momento della presentazione dell'istanza ad edificare.

Tutti gli altri ~~permessi e D.I.A.~~ **titoli abilitativi edilizi** relativi alle altre destinazioni di cui al secondo comma dell'articolo precedente e relative agli interventi di recupero sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

E' comunque consentita ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo la realizzazione di depositi per gli attrezzi nella misura massima di mq.12, e nel rispetto del rapporto di copertura max di 1/20 del lotto asservito.

### **31.9.3 – Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola.**

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.

Per gli interventi di cui al punto A1 (abitazioni agricole) e punto A2 (fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola) del comma 1 dell'art.31.9.1 gli indici di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie; fanno eccezione gli indici relativi agli interventi di tipo A4 (allevamenti aziendali di suini), A5 (allevamenti

aziendali di bovini ed equini) e A6 (allevamenti aziendali di capi minori) i quali non sono reciprocamente cumulabili.

Per gli interventi di cui al punto A8 del comma 1 dell'art.31.9.1, gli indici di utilizzazione fondiaria non sono né cumulabili reciprocamente né con gli altri interventi ammissibili in zona agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda che abbia il centro aziendale sul territorio comunale, anche non contigui ed in comuni diversi purché confinanti e ricompresi in un raggio massimo di 3 chilometri. Il trasferimento della cubatura a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

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

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 4° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al netto delle superfici dei terreni incolti ed abbandonati e la lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.

In ogni caso la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare una superficie lorda di pavimento di 500 mq.

- Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi ~~di cui alla lett.e) dell'art.2 della L.R.31/7/1984, n.35~~ di ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici rurali da destinare ad alloggi agroturistici o da utilizzare per la locazione ai turisti e l'allestimento di aree per la sosta e il soggiorno, presso le aziende agricole, di turisti provvisti di tende o caravans, come disciplinati dalla L.R 1/2019 s.m.i. , all'articolo 1 , comma 1 , lettera o), all' articolo 25 , comma 3 lettera a) , all'articolo 30 e dal Regolamento Regionale 5/2023 . art. 5, commi 1 e 6.

Ai soggetti di cui alla lettera a) del 2° comma dell'articolo precedente è comunque concesso, in supero rispetto all'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici definiti agli articoli successivi, l'ampliamento "una tantum" di 50 mq. di SLP per le abitazioni agricole, per le costruzioni rurali di servizio e per gli allevamenti aziendali.

#### **31.9.4 – Variazione di destinazione d'uso.**

E' ammessa la variazione di destinazione d'uso nei seguenti casi:

A) Residenza agricola e annessi colonici tradizionali.

E' ammessa la trasformazione a destinazione d'uso residenziale extra-agricola dei volumi abbandonati:

- a) nei casi previsti dall'art.25 decimo e undicesimo comma della L.R.56/77 e successive modificazioni;
- b) nei casi in cui, appartenendo l'edificio ad una azienda agricola attiva, la richiesta di variazione di destinazione d'uso sia conseguente alla presentazione di una relazione tecnica asseverata da tecnico competente in cui si dimostri che il volume non è più necessario alle esigenze produttive dell'azienda;
- c) nei casi documentati di abbandono.

B) Volumi agricoli specialistici.

La trasformazione di destinazioni d'uso dei volumi agricoli specialistici quali fabbricati per allevamento e deposito, non riconducibili per tipologia o per ingombro agli usi indicati al successivo articolo, è consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole o di servizio all'agricoltura;

C) Volumi a destinazione d'uso extra-agricola.

Le varianti di destinazione d'uso sono ammesse solo all'interno delle destinazioni d'uso compatibili con l'ambito produttivo agricolo precisate all'art.31.9.15.

### 31.9.5 – Costruzioni di abitazioni agricole

Per gli interventi riguardanti costruzioni di abitazioni agricole sono richieste le seguenti condizioni:

- 1) esistenza di una quantità di terreni coltivati, nell'area agricola, tale da dare luogo ad un numero di "giornate lavorative" annue, calcolate mediante l'uso della tabella A allegata, non inferiore a 200 ovvero a 104 nel caso di attività agroturistiche, autorizzate ai sensi della L.R.38/95;
- 2) assenza, nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti ed in proprietà all'adozione della Variante n.11 al previgente P.R.G.C. che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, o ampliamento all'abitazione predetta in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo – da parte del proprietario – di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o agli altri usi indicati al successivo articolo ove recuperabili a tale scopo; l'obbligo di cui dianzi è assunto con atto unilaterale trascritto recante anche l'indicazione del termine temporale entro il quale deve intervenire la destinazione sopra descritta; l'atto e la nota di trascrizione sono allegati all'istanza di rilascio del permesso di costruire.

La densità fondiaria degli interventi di cui al comma precedente, non potrà comunque superare quelle così stabilite, con riferimento alle effettive colture in atto o a quelle in progetto, e non a quelle risultanti al catasto terreni:

- a) terreni a colture orticole e floricole specializzate e per colture protette in serre fisse: mq./mq.0,02 pari a mc./mq.0,06 (Df);
- b) terreni a colture legnose specializzate: frutteto e vigneto mq./mq.0,01 pari a mc./mq.0,03 (Df);
- c) terreni a seminativo e a prato permanente: mq./mq.0,0066 pari a mc./mq.0,02 (Df);
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mq./mq.0,033 pari a mc./mq.0,01(Df) in misura non superiore a 3 ettari per azienda, a meno di interventi di riconversione da ceduo ad alto fusto, con le garanzie di cui al comma 6, nel qual caso detto limite è pari a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mq./mq.0,00033 in misura non superiore a mq.300 di SLP per la residenza, pari a mc./mq.0,001(Df).

Sono inoltre prescritti:

- N. pft max: 2
- H max = altezza massima dell'edificio = m.7,50
- D1 = distanza minima dai confini di proprietà = ml.5,00

- D2 = distanza minima da altri edifici residenziali = ml.10,00
- Uf = 0,17 mq./mq.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, purché ricompresi nell'area agricola. Le destinazioni d'uso dei suoli dichiarate nella richiesta di permesso di costruire devono corrispondere alle destinazioni d'uso effettivamente in atto, ovvero devono essere indicate le trasformazioni colturali in progetto.

Il volume fondiario edificabile potrà anche essere concentrato negli annucleamenti rurali di tipo Ar2 privilegiando il recupero degli edifici esistenti e con materiali e finiture non in contrasto con l'ambiente così come definiti per le aree di tipo Ar2.

Il rilascio del permesso di costruire gratuito per l'edificazione di nuove abitazioni rurali e per i fabbricati funzionali di cui al punto A2,A3,A4,A5,A6 del 1° comma dell'art.31.9.1, nonché per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento sugli edifici esistenti è subordinato alla stipula di un atto pubblico unilaterale trascritto che preveda il mantenimento della destinazione agricola per gli immobili, le classi di colture in atto e in progetto, l'eventuale vincolo di trasferimento di cubatura, e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Nel caso che siano previsti interventi di trasformazione delle colture per l'applicazione degli indici di cui al comma 2° ed interventi di miglioria all'assetto dei suoli, sistemazioni idrauliche e del terreno e l'inizio di attività agroturistiche, il concessionario deve prestare al Comune idonee garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere previste.

### **31.9.6 – Costruzioni di fabbricati di servizio (A2)**

Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Superficie minima di proprietà (Sm) = 10.000 mq.
- SLP accessoria = 100 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 50 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, eccedente la Sm; si computa come SLP accessoria anche la superficie coperta delle tettoie e delle strutture aperte
- D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml
- D2 = distanza minima da edifici residenziali = ml. 10
- H. max : m.7,00
- N.pft : 2.

Per le costruzioni rurali di servizio nel caso di lotti inferiori ai 10.000 mq. ma superiori al minimo assoluto di mq.2.000, vale l'indice fondiario di superficie (Df) di 0,001 mq./mq. con un minimo comunque sempre ammissibile di mq.20.

Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata o a faccia vista, con tetti in coppi.

L'altezza massima per i fabbricati di servizio, e per gli altri manufatti di cui agli artt. seguenti, viene computata come distanza tra la quota del terreno sistemato e la quota di gronda. (6)

### **31.9.7 – Costruzioni di serre fisse e mobili (A3)**

Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 mt.  
Uf = 0,5 mq./mq. da computarsi sulle aree a coltivazione orticola floricola  
H = 3,50 mt. al colmo

Le serre mobili stagionali tipo “tunnel”, costituite da elementi smontabili, privi di zoccolature in muratura, possono essere realizzate esclusivamente su terreni con pendenza inferiore al 20%, e per un rapporto di copertura non superiore a 2/3, nei limiti delle distanze di codice civile.

### **31.9.8 – Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini-equini di tipo aziendale (A5)**

Per gli allevamenti con carico di U.B.A. (Unità Bestiame Adulto) non superiore a 10 è esclusivamente richiesta una superficie minima di 1 HA di Superficie Agraria Utile (S.A.U.) e il rispetto delle distanze.

Per gli altri allevamenti zootecnici di bovini ed equini aziendali, valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie minima di proprietà = 50.000 mq.
- Lotto minimo = 3.000 mq.
- Superficie coperta massima: 1/3 del lotto minimo
- Carico animale massimo:
  - a) 10 U.B.A. per HA di S.A.U. per aree irrigue;
  - b) 5 U.B.A. per HA di S.A.U. per aree asciutte con pendenze inferiori al 20%;
  - c) 2 U.B.A. per HA di S.A.U. per aree con pendenze superiori al 20%;
- S.L.P. di stalla al netto di tutte le aree di servizio:
  - a) 4,5 mq. per U.B.A. per stalle a stabulazione fissa e per stalle a cuccette;
  - b) 6,0 mq. per U.B.A. per stalle a lettiera.

Le aree di servizio comprendenti le corsie di foraggiamento e le aree di alimentazione e di servizio, corrisponderanno al 3 0% della S.L.P. di stabulazione .

D1 = distanza minima dei confini di proprietà = 5 ml.

D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi =

100 ml. D3 = distanza minima da aree residenziali =

200 ml.

H. max : m.4,50

N. pft : 1.

Sono ammesse deroghe relativamente alle distanze in relazione a particolari situazioni ambientali. Per l'ampliamento di stalle esistenti a distanze inferiori, questo dovrà avvenire sul lato opposto alle aree residenziali limitrofe.

### **31.9.9 – Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale (A4)**

Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri massimi di tipo edilizio-urbanistico:

- Superficie minima di proprietà = 50.000 mq.
- Lotto minimo = 3.000 mq.
- Superficie coperta massima: 1/3 del lotto minimo
- Carico animale massimo:
  - a) 30 U.B.A. HA di S.A.U. per aree irrigue
  - b) 20 U.B.A. HA di S.A.U. per aree asciutte con pendenza inferiore al 20%;
- S.L.P. di stalla al netto di tutte le aree di servizio: 7,5 mq. U.G.B.

Le aree di servizio, comprendenti gli spazi di transito, corrisponderanno al 30% della S.L.P. di stabulazione.

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml.

D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 150 ml.

D3 = distanza minima da aree residenziali = 300 ml.

D4 = distanza minima dai nuclei rurali = 200 ml.

H. max: m.4,50

N. ptf: 1

### **31.9.10 – Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (A6)**

Per gli allevamenti di zootecnia minore di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico massimi:

- Superficie minima di proprietà = 10.000 mq.

- Lotto minimo: 3.000 mq.

- SLP = 100 mq. per ettaro di superficie agricola utilizzata

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml.

D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 100 ml.

D3 = distanza dalle aree residenziali: 200 ml.

D4 = distanza dai nuclei rurali : 100 ml.

D5 = distanza da edifici residenziali: 50 m. H.max: m.4,50

N. pft:1.

### **31.9.11 – Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (A7-A8)**

Per interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Lotto minimo = 5.000 mq.

Df = 0,4 mq./mq.

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 20 ml.

D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 20 ml.

D3 = distanza dalle aree residenziali = quelle previste dal Regolamento di Igiene per i singoli impianti

D4 = distanza da edifici residenziali = quelle previste dal Regolamento di Igiene per i singoli impianti

Parcheggi di pertinenza degli edifici = 20% di S.L.P.

### **31.9.12 – Costruzione di vasche e lagoni (A9)**

Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 m. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla certificazione preventiva rilasciata alle autorità sanitarie comunali sentita l'Unità Sanitaria Locale.

### **31.9.13 – Definizione di allevamento aziendale**

Sono da considerarsi allevamenti aziendali di bestiame quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 q.li di peso vivo per ha. ed il cui titolare abbia la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto registrato di affitto, di mezzadria, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto.

In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto registrato.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che – in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo – vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo: l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie.

Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui ai precedenti commi.

Qualora sia prevista la costruzione o l'ampliamento di insediamenti zootecnici aziendali per più di 200 capi grosso bestiame (U.B.A.) si dovrà dimostrare, oltre a quanto definito nei precedenti commi, l'idoneità del terreno interessato allo spandimento con la indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda: tale studio dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato a norma di legge. Nelle aree definite vulnerabili da nitrati di origine agricola di cui al D.P.R.G. 18-10-2002, n.9/R vanno applicate le norme di cui all'allegato B del Regolamento Regionale, pubblicato nel B.U.R.n.43 – 2° supplemento del 24-10-2002.

Non è consentita la realizzazione di allevamenti di tipo industriale in tutto il territorio comunale.

### **31.9.14 – Coefficiente di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti**

La conversione in capi adulti (Unità Bestiame Adulto) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggere (U.F.) di 1.650 Kcal.

Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

SPECIE BOVINI	U.B.A	SPECIE SUINI	U.B.A
1. Allevamento		scrofe	0,30
vacche (oltre 3 anni)	1,00	verri	0,35
manze (2-3 anni)	0,80	adulti superiori a 6 mesi	0,26
manzette (1-2 anni)	0,60	scrofette 3-6 mesi	0,20
tori	1,00	magroni 3-6 mesi	0,24
torelli	0,70	suinetti fino a 3 mesi	0,15
2. Ingrasso vitelli e vitelle	0,40		
OVINI		POLLAME (100 capi)	
Pecore-montoni	0,15	ovaiole-galli	1,30
Altri soggetti CAPRINI	0,05	pollastri	0,50
capre		CONIGLI (100 capi)	
	0,15	adulti riproduzione	2,50
altri soggetti	0,50	giovani da ingrasso	1,10

EQUINI		TACCHINI-OCHE (100 capi)	
adulti	1,00	età oltre 6 mesi	3,00
puledri	0,80	età fino a 6 mesi	2,00

### 31.9.15 – Modalità e tipi di intervento, destinazioni d'uso per le aree E.

Negli ambiti per le destinazioni d'uso agricole E sono consentiti con **singolo atto abilitativo** ~~e concessione singola~~ interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, fermi restando gli indici di densità fondiaria di cui ai precedenti articoli.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle definite al precedente art.31.9.1.

Il P.R.G.C. incentiva interventi di nuovo impianto di vigneti e frutteti per il loro elevato contenuto paesistico. A tal riguardo si ricordano gli incentivi di cui ai regolamenti CEE 2078, 2081, 2092.

Qualora gli interventi siano mirati all'impianto di colture legnose specializzate, quali vigneti e frutteti, oltre che le sistemazioni idrauliche ed irrigue descritte all'art.27bis che precede, è ammessa la formazione di terrazzamenti o gradoni che prevedano, prevalentemente, la disposizione dei filari secondo le curve di livello anche mediante la costruzione di muretti di contenimento, dell'altezza compresa tra mt.1 e mt.1,40, per cui si prescrive l'impianto di vegetazione coprente i paramenti.

Nelle aree a colture orticole e floricole specializzate sono ammesse coperture provvisorie stagionali con serre tipo "tunnel" costituite da strutture interamente trasparenti/traslucide e smontabili, normate dall'art.31.9.7 secondo comma, che potranno coprire al massimo 2/3 della superficie aziendale destinata a colture orticole o floricole come sopra descritta. La superficie dei "tunnel" non può essere sommata a quella delle serre fisse eventualmente esistenti o in progetto, e possono essere realizzate esclusivamente su terreni con pendenza inferiore al 20%.

Per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole sulla base degli indirizzi di programmazione (P.T.C.) o, in assenza di questi, in quanto non ne è richiesta l'utilizzazione dalle aziende contermini sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento con nuove destinazioni d'uso, previa corresponsione degli oneri relativi ai sensi ~~del comma 3° dell'art.10 della L.10/77~~ **dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**, ed a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale secondo quanto indicato nelle allegate schede normative **ed alle seguenti condizioni:**

- **che non richiedano l'apertura di nuove strade di accesso**
- **che l'edificio da recuperare abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5/7/1975.**

Le nuove destinazioni ammesse sono, oltre alle attività agrituristiche comunque consentite:

- U1 - residenza temporanea e permanente ed attività connesse;
- U2 - attività ricettive e ristorative
- U7 - esercizi pubblici
- U28 - attività culturali e ricreative per il tempo libero e lo sport; U27 - attività assistenziali
- U11 - studi professionali, centri di incontro e di ricerca; U3 - conventi
- U23 - maneggi e scuderie.

Le destinazioni d'uso da U2 in poi sono consentite solo alle seguenti condizioni:

- che siano dismesse o vincolate all'uso pubblico le aree a servizi congruenti alla

- ridestinazione, nella misura di mq.80 ogni 100 mq. di SUL;
- che gli interventi siano effettuati in regime di permesso di costruire convenzionato, in cui siano previsti il mantenimento delle destinazioni d'uso e la sanzione in caso di inosservanza degli impegni assunti.

L'ampliamento ammesso per gli edifici rurali abbandonati è regolato dalla L.R.~~n.9/2003~~ **16/2018 s.m.i.** mentre per quelli a destinazione extra-agricola valgono i limiti di cui all'art.31.4. Tutti gli interventi, sia di nuova costruzione che di recupero devono comunque adottare regole insediative, compositive, lessicali in linea con i caratteri dell'architettura rurale di cui all'apposito allegato al Regolamento Edilizio.

Nel caso di edifici già destinati all'atto dell'adozione del presente P.R.G.C.ad usi extra agricoli U7,723,U28 è consentito l'ampliamento "una tantum" di mq.50, per la realizzazione di locali di servizio.

Per gli interventi di cui al 4° comma gli oneri concessori ricomprendono i costi relativi alle opere di regimazione idraulica, di sistemazione del suolo e di riassetto ritenuti indispensabili.

Negli ambiti agricoli non è ammessa l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli o merci in genere, baracche e tettoie temporanee, né le modificazioni della permeabilità del suolo, ad eccezione degli interventi previsti dal P.R.G.C.

E' consentito in tali aree l'insediamento di attività di deposito bombole di gas (ad uso domestico, G.P.L., metano) con superficie coperta massima di 50 mq e con caratteristiche costruttive che ne consentano una agevole rimozione.

### **31.9.16 – Destinazioni d'uso, modalità e tipi di intervento per l'ambito costituito da aree prevalentemente inedificate e boscate, da aree che ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni, incumbenti o potenziali pericoli e sottoposte ad apposite prescrizioni di salvaguardia – EI.**

In questo ambito vincolato alla inedificabilità, giusto quanto disposto dagli artt.13, 24 e 30 L.R.56/77, sono consentiti unicamente la conduzione delle colture agricole e la manutenzione e valorizzazione del ambiente naturale. ~~Ai sensi dell'art.31 della L.R.56/77, vi~~ Possono essere realizzate le opere previste dal P.T.R.; quelle di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni di acqua o di impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione, e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

E' peraltro consentito il trasferimento dei diritti edificatori relativi all'applicazione degli indici di cui all'art.31.9.5 sulle aree agricole ricomprese negli ambiti E.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza alcun incremento del carico insediativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico nella sagoma esistente, senza alcun incremento del carico urbanistico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto alla data di adozione del presente piano.

All'interno di queste aree sono vietati tutti gli interventi e le attività che possano causare distruzioni, danneggiamenti e modificazioni dell'ambiente naturale; in particolare sono vietati interventi che possano compromettere la sopravvivenza delle specie notevoli rare ed endemiche. Sono inoltre da tutelare gli individui arborei secolari e di particolare forma e dimensione.

Non sono ammesse attività estrattive.

E' ammessa la sistemazione ed il miglioramento delle strade al servizio dei fondi agricoli e di accesso agli edifici esistenti con previsione di sezioni adatte al rispetto dell'ambiente e del paesaggio circostante evitando scavi e movimenti di terra superiori a m.1,40 rispetto al livello naturale. Il fondo stradale deve essere naturale, o comunque permeabile.

Nelle aree prive di strade silvo-pastorali le infrastrutture concernenti l'utilizzazione e l'esbosco di prodotti forestali devono essere effettuate secondo le prescrizioni della competente autorità forestale.

*Sono inoltre ammesse attività di turismo rurale, definite nell'ambito di un progetto che evidenzi la fattibilità tecnica e l'inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati, finalizzate alla pratica sportiva amatoriale, svolta in rapporto con la natura, mediante:*

- percorsi vita,
- percorsi orientering,
- escursioni,
- passeggiate a cavallo,
- trekking,
- palestre verdi,
- percorsi di ciclocross e mountain-bike.

*La realizzazione di tali progetti, dovranno essere autorizzati dall'Amm.Comunale e corredati da un apposito studio di inserimento paesaggistico, munito della necessaria documentazione fotografica finalizzata al rispetto della compatibilità paesistico-ambientale, oltre che dalla necessaria documentazione geologico-tecnica.*

E' prescritta la formazione o la risistemazione delle scarpate e delle necessarie opere di sostegno e contenimento secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica con l'impiego di materiali tradizionali.

Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi inglobanti eventuali reti metalliche plastificate, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali da realizzarsi con staccionata in legno. Sono peraltro consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione di recinzioni esistenti, anche a parete piena, ed il loro completamento mantenendone le caratteristiche costruttive originarie.

Nel caso di interventi interferenti comunque con il sottosuolo ricadenti all'interno delle aree di interesse archeologico indicate nelle tavole di P.R.G.C. è fatto obbligo di segnalare preventivamente alla Soprintendenza ai Beni Archeologici l'inizio dei lavori.

### **31.10 S**

In tale sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 30-6 delle presenti norme si distinguono:

**Sr** Aree e attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali.

Le specifiche destinazioni riportate dal Piano sono vincolanti e potranno essere variate solo con procedure ~~e nei limiti temporali di cui alla legge n. 1 del 3/1/1978~~ **previste dal comma 6 dell'articolo 17 bis della L.R. 56/77 s.m.i.**, in particolare a seguito dell'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del consiglio Comunale tenuto conto dello schema generale di organizzazione, nelle fasi attuative intermedie.

Gli interventi nelle aree di categoria Sr, di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza, ma saranno soggetti alle prescrizioni che disciplinano la confrontanze degli edifici.

Qualsiasi intervento comunque dovrà tenere conto dell'ambiente in cui si colloca ed avere il carattere di aggiunta di qualità e riqualificazione dell'ambito circostante.

Per i servizi nel centro storico valgono prioritariamente le norme specifiche indicate dalle presenti norme e le particolari prescrizioni di cui ai relativi elaborati.

Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi.

Il conteggio di tali aree potrà essere fatto sulla superficie sviluppata dei parcheggi stessi.

Nel caso di parcheggi a più livelli, con fruizione delle aree superficiali per altri tipi di servizi (in particolare verde di quartiere), il Comune mediante apposite convenzioni potrà disporre che aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato.

Si precisa che le dotazioni di parcheggio pubblico e di servizi previsti dal PRGC dovranno avere la massima accessibilità per ogni singola area di piano e inoltre le strutture in sottosuolo dovranno essere realizzate a quote e con caratteristiche tali da non pregiudicare gli usi pubblici previsti a livello sovrastante.

Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi di cui al presente articolo e vincolati o classificati di interesse storico, architettonico ed ambientale ai sensi delle leggi vigenti, saranno ammessi di norma solo gli interventi compatibili con il criterio del restauro conservativo, previa autorizzazione, ove richiesta per legge dai competenti organi Statali e Regionali.

Ai sensi dell'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 s.m.i. potranno essere conteggiate ai fini degli standards e sino ad un max di 7 mq/ab aree private assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione.

**Srp** Aree come Sr ma di tipo privato (sia esistenti che in progetto), individuate in cartografia.

Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con quelle previste all'art. 21 L.R. 56/77 modificata. Per tali aree valgono le norme previste per le aree Sr con i seguenti parametri e limiti:

Superficie coperta massimo 20% dell'area individuata nelle cartografie di PRGC.

Non saranno conteggiati in volume gli spazi utilizzati per la destinazione d'uso principale.

E' ammessa la realizzazione di un volume massimo di 0,10 mc/mq con destinazione ad uffici, alloggio del custode e/o residenza del proprietario.

Altezza massima mt 7,00

Dovranno inoltre essere riservati parcheggi nella misura minima di 10 mq ogni 100 mc.

**Sp** Aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, terziari, direzionali e commerciali.

Usi consentiti: parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, ai sensi dell'art. 21, 1 c. punti 2) e 3) della L.R. 56/77.

In via prioritaria gli usi consentiti dovranno garantire spazi verdi e parcheggi (in particolare per le

industrie esistenti (aree di tipo Bp)

Per le sole aree di espansione industriale, oltre al verde e ai parcheggi potranno essere ammesse attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, ecc. al servizio degli insediamenti previsti nel contesto.

Gli eventuali edifici per attrezzature sportive coperte, centri e servizi sociali, mense ecc. potranno essere attuati nei limiti del 50% di superficie coperta fondiaria, 1 di indice fondiario di superficie, con un'altezza max di mt 10,00, nel rispetto inoltre delle norme sulle distanze e confrontanze valide per le aree produttive.

Per le aree di tipo Bp, la superficie lorda sviluppata di attrezzatura potrà essere conteggiata ai fini degli standards, in particolare per quanto riguarda i parcheggi, sia in superficie che interrata, purchè la parte interrata sia facilmente accessibile dall'accesso principale all'area senza transito nelle parti private non assoggettate ad uso pubblico.

Ai fini degli standards sono computabili, oltre alle aree per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o dismissione da parte dei privati, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico sino ad un max del 50% dello standard previsto per ogni tipo di insediamento delle presenti norme e con opportuno convenzionamento. **Le aree a servizi di uso pubblico dovranno comunque rispettare i disposti di cui all'art.21 della L.R.56/77.**

### **31.11. F**

In tale categoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.7 delle presenti norme si distinguono:

#### **FP**

In tali aree saranno ammessi interventi finalizzati:

- a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e territoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 ~~e L.R. 12/90.~~
- b) alla tutela, miglioramento e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche, esistenti o potenziali, con particolare riferimento a quelle forestali;
- c) alla tutela, difesa attiva del settore con qualificazione delle attività agricole esistenti nelle aree Fp non in contrasto con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente;
- d) al riassetto idrogeologico.

Gli interventi di cui alla lettera a) consisteranno nella formazione di percorsi pedonali e ciclabili, alberature a bassa a media vegetazione e sistemazioni a prato luoghi di sosta e saranno definiti ed attuati con strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica tenuto conto:

- 1) delle finalità di cui ai punti b) e d) ~~ricorrendo ove necessario e ove possibile ai dispositivi di cui alla L.R. 17/10/1979 n 61 sul recupero delle terre incolte in applicazione dell'art. 4 comma primo, sub 3) e art. 10, sub 3) di detta legge;~~
- 2) delle esigenze di tutela degli edifici e delle aziende ed impianti agricoli esistenti di cui al punto C.

Lo strumento esecutivo dovrà garantire il mantenimento e lo sviluppo delle attività esistenti,

mediante la razionalizzazione delle strutture e gli eventuali ampliamenti.

Nelle more dell'attuazione del Parco o successivamente all'attuazione, limitatamente in tal caso agli edifici ed alle aziende ed impianti agricoli esistenti saranno ammessi:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici con destinazione extragricola, esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante, con esclusione di ogni nuova edificazione;

b) interventi per le aziende agricole come quelli ammessi per le aree di tipo Ef ma coi seguenti limiti:

- saranno escluse nuove costruzioni residenziali; per le residenze rurali esistenti sono consentiti ampliamenti non superiori al 20% della volumetria residenziale esistente ;

- saranno inoltre esclusi interventi non strettamente necessari alle documentate esigenze delle aziende insediate e fatti salvi i vincoli di cui agli artt. 27 e 29 L.R. 56/77. Gli interventi di razionalizzazione ed eventuale ampliamento delle strutture tecniche aziendali potranno essere realizzati in misura non superiore al 50% della volumetria o della superficie coperta esistente ;

- la superficie coperta del complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse eventualmente esistenti, non potrà superare il 10% della superficie del lotto interessato.

- saranno escluse tassativamente dall'edificazione e dalla messa a coltura le aree a bosco se non per il miglioramento di questo.

Le aree per l'accesso al Parco dovranno essere situate in punti strategici facilmente accessibili dalle aree residenziali. Tali aree dovranno essere predisposte per parcheggi, sosta e fermata dei mezzi di trasporto pubblico, e ricavate su terreni con pendenze non superiori al 12%.

Dovranno essere sistemate a verde o con pavimentazioni che consentano un corretto smaltimento delle acque.

Saranno consentite modeste costruzioni di H non superiore a mt. 3,00, di norma coperte, per servizi igienici, piccoli servizi di vendita di cibi e bevande, ed eventuali alloggi per l'eventuale personale di gestione e custodia al Parco. Per la formazione dei suddetti servizi prioritariamente dovranno essere utilizzati edifici esistenti opportunamente restaurati.

Le opere ammesse potranno essere realizzate solo in quanto previste dal progetto generale di sistemazione dell'intera area di cui al precedente secondo comma.

Per quanto riguarda le costruzioni da adibire a servizi igienici, piccoli servizi di vendita cibi e bevande gli stessi potranno essere realizzati anche da privati (nel numero e consistenza previsti nel progetto generale), purchè tali interventi vengano convenzionati con il Comune.

Per le recinzioni in tutte le aree di tipo Fp, saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a mt. 2, con eventuale rete metallica plastificata interposta su paletti e senza zoccolatura; eccezion fatta per il restauro di recinzioni esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente.

Per tutte le strade ed i percorsi esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente, dovrà essere curata la conservazione ed il restauro di sezioni, pavimentazioni e sistemazioni esistenti o da ripristinare.

**Ft** Aree destinate ad impianti tecnologici di interesse generale di cui all'art. 30.7 delle presenti

norme (ENEL, GAS, Raccolta rifiuti, Depuratori, Piattaforma rifiuti).

Per gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, che per loro natura e funzione devono essere collocati in diversa area normativa, \_ quali centrali telefoniche, cabine di trasformazione energia elettrica, e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, potranno essere realizzate, in ogni parte del territorio, con esclusione delle aree di tipo Ar (salvo che per modeste centraline per gas, telefono. ecc. che dovranno essere sempre incassate e non sporgere dai muri) e nel rispetto dei vincoli di cui all'art. 35 delle presenti norme e attraverso il rilascio di concessione singola.

In particolare le stazioni o sottostazioni elettriche potranno essere realizzate nelle aree di tipo Bp, Cr, e D.

Per gli impianti tecnologici varranno inoltre i vincoli previsti per le aree di tipo Sr, inoltre per le cabine elettriche di altezza < a mt 3,20 potranno ridurre la distanza dai confini, salvo quanto previsto all'art. 19.7) delle presenti norme.

La localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature di cui ai precedenti commi dovranno risultare in ogni caso coerenti con quanto stabilito dalle normative di settore e sulla sicurezza degli impianti.

**Frp** Aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero, attrezzature ricettive minime correlate alle attrezzature di cui sopra, di tipo privato di cui all'art. 30.7 delle presenti norme.

Il territorio maggiorense è caratterizzato dalla presenza di numerose strutture ed aree attrezzate per la pratica di attività sportive a vario livello, agonistico, hobbistico e di svago.

Tali aree sono individuate nelle tavole di piano con opportuna simbologia che ne evidenzia le particolari pratiche sportive su di esse attivate.

Le presenti norme individuano e determinano per tali aree le seguenti prescrizioni:

**CENTRO IPPICO:** è confermata la destinazione attuale delle aree e strutture esistenti destinate alla pratica dell'equitazione e dello svolgimento di tutte le attività ad essa pertinenti compreso lo stazionamento nelle scuderie dei cavalli.

Su tali aree sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

E' consentito inoltre realizzare sulle aree libere di stretta pertinenza, attrezzature ed impianti che consentano lo svolgimento delle attività sportive attinenti, in opportuni spazi attrezzati, realizzati con strutture a carattere precario o stabile, in ogni caso subordinati alla stesura di uno strumento urbanistico esecutivo riferito a tutta l'area di pertinenza.

Su tali aree è ammesso:

RC = 1/30 della *ST*

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti.

**NUOVA AREA SOGGETTA A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO A CARATTERE SPORTIVO DI SVAGO E TEMPO LIBERO.**

La nuova area individuata è limitrofa all'esistente centro ippico, del quale dovrebbe diventare parte integrante.

Su tale area si prevede l'estensione di un P.E.C. che ne determini le indicazioni di utilizzo dell'intero comparto.

Si prevede su tale superficie la destinazione sportiva con impianti integrativi dell'attività ippica: è consentita la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie allo svolgimento di manifestazioni sportive e la realizzazione di impianti tecnici.

Particolare attenzione si dovrà porre nello studio del collegamento fisico fra le due aree attigue, separate fisicamente dalla strada provinciale di circonvallazione, che non dovrà essere intralciata da attraversamenti a raso.

#### INDICIE PRESCRIZIONI

RC = 1/60 della ST per la realizzazione di infrastrutture turistiche, per bar, ristoranti, ecc. per ambulatorio medico, uffici, sala riunione, ecc.

Realizzazione di un volume massimo destinato alla residenza per il custode, con un massimo di mc.500.

H = 7 mt. pari a due piani fuori terra.

IMPIANTI DI AUTOCROSS ~~ED EX IMPIANTO DI MOTOCROSS~~: è confermata la destinazione attuale delle aree destinate allo svolgimento di tali pratiche sportive a carattere nazionale ed internazionale, per l'impianto di autocross.

Su ~~tali aree~~ **tale area** per le caratteristiche pratiche sportive e per le particolari richieste che potranno essere imposte da competenti Organi Superiori (Federazione, VV.FF., Comm.Prov. di Vigilanza) è consentita la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie allo svolgimento delle specifiche manifestazioni sportive, oltre alla realizzazione di strutture ed impianti a servizio del pubblico spettatore, e nel rispetto delle relative norme di sicurezza.

#### INDICIE PRESCRIZIONI

RC = 1/80 della SF per la realizzazione di strutture a carattere tecnico quali box, officine, laboratori, sale servizi tecnici, ecc.

RC = 1/60 della SF per la realizzazione delle infrastrutture turistiche e sanitarie in adeguamento alle disposizioni dell'U.S.L. competente, per bar ristorante, ambulatorio medio e sala pronto soccorso, uffici, sale riunioni, sala stampa, ecc.

Realizzazione di volume destinato alla residenza per il custode, con un massimo di mc.500.

H = 7 mt. pari a due piani fuori terra.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla residenza del custode è subordinato a strumento urbanistico esecutivo, che definirà in dettaglio progettuale gli interventi edificatori che si intendono attuare.

~~Essendo venuta a cessare la destinazione d'uso a campo di motocross è possibile riconvertire tale area a nuovi usi e precisamente:~~

- U2, U7, U8 – attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, pubblici esercizi;
- U10 – locali per lo spettacolo;
- U14 – servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato;
- U23 – attrezzature per il verde;
- U28 – attrezzature culturali, ricreative per il tempo libero ~~con esclusione delle attività motoristiche permanenti~~

~~Le manifestazioni motoristiche saranno regolate da apposita convenzione in cui sarà prevista la~~

~~fruizione dell'impianto per manifestazioni motoristiche per due week-end di tre giorni ciascuno in ciascun anno solare, per eventi motoristici con moto da cross, tra i quali la tappa del campionato del mondo di motocross e la manifestazione "motocross delle nazioni".~~

~~Non sarà possibile richiedere deroghe che consentano l'esercizio di attività motoristiche sul tracciato non permanente ad essi adibito all'interno dell'area.~~

~~Nella convenzione saranno precisate le operazioni di ripristino successive alle due manifestazioni motoristiche consentite in termini di rimozione delle attrezzature strettamente connesse alle manifestazioni stesse.~~

## ~~INDICIE PRESCRIZIONI~~

~~RC = 1/60 della SF per la realizzazione delle infrastrutture turistiche, ricreative, di spettacolo, di ricreazione~~

~~Realizzazione di volume destinato alla residenza, con un massimo di e.500.~~

~~H = 7 mt. pari a due piani fuori terra.~~

~~Ogni intervento è subordinato a P.E.C., all'interno del quale dovranno essere aggiunte le aree a servizi in misura del 100% della S.U.L. a destinazione terziaria.~~

~~Per gli interventi di riqualificazione e contestuale riconfigurazione dell'area con modalità analoghe alla situazione geomorfologica attuale e destinazioni d'uso similari all'utilizzo pregresso, sarà possibile operare tramite P.d.C. Convenzionato in sostituzione del P.E.C.~~

*AREA "MAGGIORA PARK" : area polisportiva e polifunzionale sede di evento del circuito mondiale di Motocross MMX, utilizzata come tracciato non permanente.*

*Su tale area si prevede l'inserimento sia di attività improntate a principi di eco-sostenibilità che turistico ricettive, volte a favorire un indotto economico e porre in primo piano la visibilità del Comune di Maggiore nell'ambito dello sviluppo del territorio. Inoltre, per le caratteristiche pratiche sportive e per le particolari richieste che potranno essere imposte da competenti Organi*

*Superiori (Federazione, VV.FF., Comm.Prov. di Vigilanza), è consentita la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie allo svolgimento delle specifiche manifestazioni sportive (tensostrutture, sky box, pit line, ecc.) oltre alla realizzazione di strutture ed impianti a servizio del pubblico spettatore (tribune, gazebo, ecc.), nel rispetto delle relative norme di sicurezza, Questi ultimi impianti non potranno eccedere il limite dei 500 mq di superficie utile lorda di pavimento.*

*L'attività motoristica di natura non permanente è regolata da specifica convenzione ovvero pari a 4 eventi di 2 giornate ciascuno. Nella convenzione saranno precisate le operazioni di ripristino, successive ai 4 eventi motoristici consentiti, in termini di rimozione delle attrezzature strettamente connesse alle manifestazioni stesse.*

## *INDICI E PRESCRIZIONI*

*RC = 1/60 della SF per la realizzazione di opere connesse alle destinazioni d'uso ammesse di cui al 6° comma (U\*) quali infrastrutture turistiche e sanitarie ,bar ristorante, ambulatorio medico, sala pronto soccorso, uffici, sale riunioni, sala stampa, esercizi di vicinato, box, officine, laboratori, sale servizi tecnici, direzione gare, ecc.*

*H = 7 m. pari a due piani fuori terra per gli edifici.*

*Realizzazione di volume destinato alla residenza per il custode, con un massimo di mc. 500.*

*Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla residenza del custode è subordinato a strumento urbanistico esecutivo o a P.d.C. convenzionato, che definirà in dettaglio progettuale gli interventi edificatori che si intendono attuare.*

*Le destinazioni ammesse risultano le seguenti :*

*U2, U4, U7, U8 – attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, esercizi di vicinato, pubblici esercizi ed esposizioni mostre/fiere;*

*U10– locali per lo spettacolo;*

*U14– servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato;*

*U23– attrezzature per il verde;*

*U28– attrezzature culturali, ricreative, promozionali per il tempo libero e lo sport con esclusione delle attività motoristiche permanenti.*

*Gli interventi di riqualificazione con riutilizzo delle volumetrie esistenti e/o trasferimenti delle stesse e/o nuove superfici nei limiti degli indici con contestuale riconfigurazione dell'area con modalità analoghe alla situazione geomorfologica attuale e destinazioni d'uso simili all'utilizzo in atto, sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato.*

*Per tutti gli interventi edilizi dovranno essere computate le aree a servizi in misura del 100% della S.U.L. a destinazione terziaria.*

*A fronte delle attività previste, condotte nell'ottica di un crescita professionale dell'attività esistente nel rispetto dell'ambiente e dei cittadini, dovranno essere realizzate le seguenti opere di mitigazione:*

- un nuovo impianto di abbattimento delle polveri (utilizzando un sistema automatico gestito da centraline in collegamento tra pompe, invaso ed irrigatori);*
- una nuova e importante implementazione del verde con barriere interne verdi di mitigazione (siepi) e verde ornamentale con siepe esterna di protezione (solo Via Vignole, con esclusione della Salita del Balmone al fine di evitare la preclusione visiva dai punti di vista pubblici) oltre a nuove piantumazioni interne di pregio;*
- rinverdimento dei versanti in modo da favorire lo sviluppo di una stratificazione di associazioni erbacee cespugliose per garantire la conformazione naturale ed irregolare dell'ambiente circostante;*
- uso di tonalità di colori del terreno circostante per singoli edifici ed impianti situati nel paesaggio non antropizzato. Qualora ci si trovi nel bosco sempreverde, è possibile utilizzare tonalità del verde scuro/beige. Per oggetti, sostegni, tralicci ecc. che emergono visibili dalla linea dell'orizzonte, sono da preferire i toni del grigio opaco. Per verniciature mimetiche si suggerisce infine una copertura di colore a macchie sfumate.*

AREE DI SVAGO (ex laghetti)

E' consentito il mantenimento dei volumi esistenti con interventi di mo, ms, Rs, Rc, Ris

### **31.12 Impianti di telefonia mobile cellulare**

Gli impianti sono subordinati al rispetto delle leggi vigenti in materia

### **31.13 Attività di stoccaggio rifiuti inerti – Loc.Fornaci**

1 - Localizzazione dell'intervento

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 208 della legge n.156/06 e successive modificazioni ed integrazioni, le porzioni territorio comunale di MAGGIORA (NO), Loc.Fornaci, comprese nel presente progetto sono state assoggettate a Variante Urbanistica Contestuale e la loro edificazione sarà subordinata :

- alle disposizioni contenute nella legge sopra citata;
- alle prescrizioni di cui alle presenti norme e a quanto specificato negli elaborati che compongono il progetto;
- alle normative instaurate dal Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente nel Comune di MAGGIORA;

## 2- Valori dimensionali

Sono elementi urbanistici fondamentali del progetto:

- la superficie territoriale St : 11.046,00 mq
- le aree a parcheggio P: 10% della Slp strutture
- l'indice di utilizzazione territoriale per aree stoccaggio : 50% St
- la quantità max di stoccaggio : 31.500,00 mc.
- la superficie coperta per strutture di servizio (pese, uffici, ecc) : 10% St
- l'altezza delle strutture di servizio : 4,50 m.
- la distanza dalle strade : 10,00 m.
- la distanze dai confini : 5,00 m.
- le destinazioni d'uso del lotti:
  - a) aree per lo stoccaggio dei rifiuti inerti;
  - b) strutture per il ricovero delle macchine per la movimentazione dei materiali e per gli automezzi;
  - c) attività tecniche ed amministrative relative alle attività di cui alle lettere precedenti;
  - d) servizi per il personale (spogliatoi, servizi igienici, etc.);
  - e) aree scoperte a verde di arredo e di mitigazione ambientale e paesaggistica;
  - f) parcheggi ed aree di sosta;
  - g) aree stradali private.

## 3 - Aree a parcheggio

I parcheggi, compatibilmente con l'organizzazione degli spazi produttivi, devono essere alberati, ponendo a dimora almeno 1 albero ogni 2 stalli.

## 4 - Caratteristiche tipologiche

I manufatti funzionali alla gestione dell'attività dovranno avere le caratteristiche tipologiche delle tettoie ed essere costituiti da elementi prefabbricati leggeri, facilmente removibili. Solo quelli funzionali alle esigenze del personale potranno essere chiusi.

## 5 - Norme per la sistemazione delle aree scoperte edificabili

Le aree scoperte possono essere utilizzate per la realizzazione di cortili per depositi di materiali.

Sono ammesse inoltre:

- recinzioni permanenti, mobili o provvisorie;

## 6 - Prescrizioni

All'esaurimento dell'impianto e del capping finale, la superficie dovrà essere rinaturalizzata mediante l'inerbimento e la messa a dimora di esemplari arbustivi e arborei, quest'ultimi limitati all'area di servizio a Sud dell'impianto e alla fascia di accesso adiacente alla S.P.31/A.

Per consentire i controlli periodici e la manutenzione dell'area, verrà realizzata una viabilità interna, costituita da una pista con fondo in terra battuta, in continuità con quella prevista per l'adiacente discarica.

Gli interventi di recupero ambientale da eseguire su tali superfici saranno complessivamente i seguenti:

- riporto e stesa del terreno di copertura
- inerbimento
- impianto di esemplari arborei e arbustivi.

### **Art. 32 - Eliminazione barriere architettoniche.**

In tutti gli edifici pubblici aperti al pubblico, sia esistenti, che di nuova costruzione dovranno essere rispettate le norme contenute nella legge n. ~~13/90~~ **13/1990 s.m.i.** e nel DPR 27/4/1978 n.384 e successive, sia per le parti interne che esterne.

Il Sindaco accerta che nella realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche. Tali norme dovranno anche essere rispettate negli edifici privati di uso pubblico.

Inoltre gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica dovranno rispettare le prescrizioni tecniche contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14/6/89 n 236.

## TITOLO IX - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

### **Art. 33 - Particolari prescrizioni operative per gli interventi nel centro storico e nelle altre categorie di tipo A e in altri ambiti particolari.**

Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti le preesistenze di interesse storico, artistico o ambientale o documentario segnalate negli elaborati di piano, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata delle preesistenze, dovranno in primo luogo curarne il restauro conservativo con il ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, evitando ogni intervento falsificante o puramente imitativo.

A tale scopo i progetti di intervento dovranno sempre essere corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:

- rilievi accurati in scala non inferiore ad 1:100, planimetrici ed altimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne e delle strutture verticali ed orizzontali e del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli spazi;
- sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;
- documentazione fotografica esterna ed interna volta anche a rappresentare l'intorno ambientale;

ed inoltre da una documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, e sugli elementi eventuali vincolati ai sensi del **D.lgs 42/2004** delle ~~L. 1/6/1939 n 1089 e 29/6/1939 n 1497~~ e successive modificazioni ed integrazioni. Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra, come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti Regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di legge.

Gli elaborati di progetto dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni o schemi, ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali di questi, da conservare;
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelle originali o con queste organicamente integrabili.

Oltre alle suddette cautele e a quanto previsto dalle definizioni operate dal precedente art. 22, gli altri interventi eventualmente ammessi negli ambiti di categoria A, in assenza di strumenti urbanistici-esecutivi con previsioni planivolumetriche dettagliate dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a) Le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale o documentario poste in

adiacenza o nell'intorno ambientale; i colori dovranno uniformarsi alla gamma delle terre naturali in tempi e modi definiti dall'A.C.

- b) Le coperture dovranno essere a falde in laterizio cotto color naturale e dovranno accordarsi come forma, pendenze, ecc., a quelle degli edifici di carattere storico-artistico o ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno ambientale. I canali di gronda dovranno essere in lamiera di rame, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione;
- c) I balconi saranno realizzati in lastra di pietra su mensole o in soletta di cemento a vista con ringhiere in ferro a semplici bacchette verticali di ferro con correnti di ferro piatto, senza alcuna lavorazione decorativa o con decorazioni preminenti nell'intorno; nella conservazione dei ballatoi di facciata e dei collegamenti verticali originari dovranno essere ripristinati parapetti in legno e ringhiere in ferro con esclusione di parapetti pieni in muratura o cemento e di pannelli prefabbricati o di materiale vetroso;
- d) Gli infissi dovranno possibilmente essere in legno naturale o verniciato con tinte della tradizione locale, saranno ammessi infissi in altro materiale alternativo purchè sempre nelle tinte della tradizione locale.
- e) Le recinzioni ulteriori verso spazi pubblici o privati non saranno di norma ammesse se non in forma di siepi vive con eventuale rete plastificata intermedia su paletti, senza zoccolo; spazi aperti (cortili, corti), aree di pertinenza degli edifici, aree per usi pubblici, ecc...non condotti a verde (giardino, prato) o inghiaaiati, dovranno essere pavimentati con lastre di materiale lapideo (serizzo, beola o altro materiale simile) mattoni, porfido, acciottolato, con esclusione tassativa di asfalto, autobloccanti.
- f) Le rampe di accesso ai locali seminterrati dovranno essere debitamente arretrate dalla viabilità e dai marciapiedi pubblici o di uso pubblico; la loro realizzazione potrà essere vietata qualora si riscontri l'esigenza di non compromettere la funzionalità delle aree libere di modesta dimensione.
- g) Sono ammesse zoccolature in pietra naturale spacco cava, piano sega o bocciardata (serizzo, beola, altro materiale lapideo simile) per un'altezza massima a ml 1,00 dalla linea di spiccato e con l'esclusione dell'impiego di "tessere di rivestimento" di formato < 30x30 /15x30; non sono ammessi rivestimenti di sorta per la finitura delle pareti perimetrali che dovranno essere trattate ad intonaco con esclusione di quelli acrilici o finite in mattoni pieni faccia a vista; le tinteggiature esterne dovranno essere scelte nella gamma delle tinte terrose proprie della tradizione locale; soglie, davanzali e piani di ballatoi dovranno essere in materiale lapideo (serizzo, beola o materiale dall'effetto simile); le spallette di porte e finestre dovranno essere rifinite ad intonaco o in pietra non levigata con esclusione delle riquadrature in marmo; nella rigenerazione delle cortine su strada, le caratteristiche formali e le finiture degli edifici ricostruiti dovranno conformarsi a quelle degli edifici preesistenti di pregio; elementi compositivi della facciate di rilevanza architettonico- documentaria, anche non individuati cartograficamente, dovranno essere mantenuti e valorizzati d qualsiasi tipo di progetto di intervento.

#### **Art. 34 - Strade, fasce di rispetto stradale.**

Le planimetrie del presente PRGC illustranti l'assetto della viabilità nel territorio comunale riportano:

- a) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno del centro abitato o delle

zone di insediamento previste dal Piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F (come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n 1444) e per ciascuna di esse la larghezza della sede stradale e/o categoria in conformità all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n 1404 ed ai fini della determinazione delle fasce di rispetto di profondità minima conforme a quanto prescritto dagli artt. 4 e 5 di tale D.M. ovvero maggiore ove espressamente indicato dalle planimetrie di cui sopra o dalle presenti norme;

- b) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato e delle zone di insediamento previste dal piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria B, C, D, (come individuate conseguentemente alle definizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n 1444) e per quelle previste precisa la larghezza della sede stradale al netto dei marciapiedi che dovranno essere previsti nella misura minima di mt. 1,20, o comunque definiti dall'Amministrazione per i fini di cui all'art. 9 secondo capoverso, del decreto suddetto.

Nel caso di strade esistenti per le quali la planimetria di cui sopra non riporta la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento alle sezioni e ai cigli come definiti in base agli artt.2 e 4 , del D.M. 1/4/1968 n 1404 ed all'art. 9, 2 comma del D.M. 2/4/1968 n 1444; considerando le sezioni stradali previste al successivo punto 7 del presente articolo.

~~In conformità a quanto prescritto dall'art. 28 della L.R. 56/77 modificata~~, L'Amministrazione non potrà autorizzare - di norma - opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.

Ad integrazione di quanto contenuto nei DD.MM. 1/4/1968 n 1404 e 2/4/1968 n 1444 e stabilito dal secondo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. e/o indicato dalle planimetrie della presente variante si aggiunge quanto segue:

- 1) Strade non classificate.

Tutte le strade esistenti o previste dal presente P.R.G.C. all'esterno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F e non comprese nella classificazione di cui all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n 1404, ai fini della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale, vengono equiparate alle strade di categoria D del citato articolo.

- 2) Strade pedonali.

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale all'esterno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt. 5,00.

- 3) Strade a fondo cieco.

Per tutte le strade a fondo cieco di servizio dei singoli edifici o insediamenti la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt 5,00.

Per definizione si intenderanno strade a fondo cieco solo quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che al suo interno possa essere inscritto, un cerchio con diametro non inferiore a mt. 15, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.

- 4) Strade al servizio di P.P. o SUE.

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche saranno ammessi arretramenti conseguenti la sola confrontanza.

L'Amministrazione si riserva tuttavia di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al 2 comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n 1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C.

5) Strade comprese in aree di categoria D.

Le prescrizioni di cui all'art. 9, secondo capoverso del D.M. 2/4/1968 n 1444 concernenti la profondità delle fasce di rispetto stradale vengono estese alle aree di categoria D come definite dall'art. 2 dello stesso D.M.

6) Sezioni stradali.

Tutte le strade pubbliche e private gravate da servitù di pubblico transito che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire, e **dovranno comunque essere conformi alle caratteristiche dimensionali definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5/11/2001.**

In sede di progettazione esecutiva delle opere di viabilità previste, i tracciati viari potranno subire, senza costituire variante al PRGC traslazioni dell'asse longitudinale e variazioni dimensionali delle sezioni trasversali, all'interno delle aree che rappresentano le fasce di rispetto e/o di arretramento previste o indicate dal D.M. 2/4/68 n 1444 e 1/4/68 n 1404 o previste dal PRGC.

In particolare, diverse soluzioni progettuali esecutive degli svincoli, che non comportino traslazioni e quindi soluzioni distributive diverse, lungo l'asse stradale cui si riferiscono, ma semplicemente una organizzazione diversa dei flussi di traffico, non costituiscono variante al PRGC.

Gli allineamenti, le dimensioni dei marciapiedi e la posizione delle recinzioni verranno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria delle singole domande di concessione edilizia o in sede di approvazione di Piani Esecutivi o in fase di progettazione delle strade stesse.

Per le strade esistenti di dimensioni esigue, e senza presenza di marciapiedi, in presenza di un progetto predisposto dall'Amministrazione si potrà richiedere l'allargamento delle stesse sia per l'allargamento della rete stradale che per la previsione di marciapiedi, senza che tali progetti costituiscano variante al PRGC.

Le sezioni minime – massime delle strade pubbliche e private gravate da servitù di uso pubblico ove non indicate dalle cartografie di piano, e le caratteristiche delle sedi stradali sono così determinate:

- ml 2 - 4 per strade pedonali e ciclo pedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;

- ml 7 per strade veicolari ad unico senso di marcia;

- ml 7,5 per strade veicolari a fondo cieco in aree B, C, E, F al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e di manovra, raggi di curvatura minimi di ml 5;

- ml 9 per strade veicolari a fondo cieco in aree B, C, E, F al servizio di insediamenti con più di 10 famiglie o di attività produttivo-terziarie con non più di 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzale di sosta e manovra, raggio di curvatura minimo di mt 5,00;

- ml 10-13 per strade veicolari in aree B, C, E,F, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minima di mt. 7,00;

- ml 10 - 20 per strade veicolari in aree industriali destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate, con pendenza inferiore al 6%, raggio di curvatura minimo ml 10,00 con eventuali aggiunte di viali, controviali, parcheggi.

Le strade pubbliche o private gravate da servitù di uso pubblico che non rispettino la caratteristiche sopra stabilite non potranno essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare.

Le strade interne poste al solo servizio degli edifici previsti nei S.U.E. sono qualificati, ai fini del presente P.R.G: come accessi; le caratteristiche saranno stabilite dallo strumento esecutivo in relazione alla misura degli abitanti insediabili e la loro esecuzione non sarà suscettibile di scomputo non avendo natura di urbanizzazione. Per l'immissione di tali accessi alla pubblica viabilità valgono le prescrizioni del codice della strada.

~~In sede di permesso di costruire o DIA edificatoria~~ **Attraverso l'atto abilitativo edilizio** il Comune, per argomentate esigenze di traffico di cui in premessa al presente titolo, potrà richiedere arretramenti delle costruzioni fino ai massimi delle varie categorie di sezioni ed ai minimi raggi di curvatura di cui sopra.

Ogni definizione cartografica o normativa del vigente P.R.G.C. attinente agli arretramenti degli edifici, manufatti e recinzioni dalla viabilità è confermata solo per quanto non in contrasto con il Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (v. DD.LL. 30/4/92 n 285 e 10/9/93 n 360 , DD.P.R. 16/12/92 n 496 e 26/4/93 n 147), condizione che dovrà essere puntualmente verificata in sede di rilascio delle singole autorizzazioni e concessioni edilizie.

La progettazione e realizzazione della viabilità prevista dal PRG dovrà tenere in conto le problematiche idrauliche.

Le opere viarie devono essere eseguite in modo tale da non rappresentare alcun tipo di ostacolo al deflusso idrico, oltre che in condizioni normali, anche in occasione di piogge intense.

Per la progettazione e realizzazione di interventi relativi alla viabilità esistente e prevista si richiama in ogni caso quanto prescritto dal Settore Regionale Prevenzione del Rischio Geologico.

Per le aree di tipo Cr di completamento e Bp, in assenza di piano esecutivo, le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;

- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;

- ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15,00;

- ml 5,00 per lato per strade a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di gruppi di edifici formanti oggetto di piano esecutivo o piano particolareggiato, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente sempreché la distanza tra due fabbricati sia almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto, e nel caso di fabbricati affacciatisi su un solo lato di una strada la distanza dall'area stradale dovrà essere almeno la metà del fabbricato, con un minimo di mt 5,00 dal ciglio stradale o meglio dal limite interno del marciapiede, e fatte salve le distanze previste dai confini dell'area oggetto di piano esecutivo.

Nelle aree di espansione residenziale, industriale, terziaria la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non potrà essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 27 della L.R. 56/77 fatte salve maggiori profondità cartografiche definite dalle tavole di P.R.G.C.

Indipendentemente da quanto stabilito precedentemente dovranno essere in ogni caso rispettate le prescrizioni derivanti dagli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 richiamate in premessa e dalla applicazione di quanto stabilito dal nuovo codice della strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (DD.LL. 30.4.92, n 285 e 10.9.93 n 360 D.P.R. 16.12.92, n 495 e 26.4.93, n 147).

*Per i tracciati rientranti nell'ambito del terrazzo di Proh-Romagnano-Maggiara, ai sensi dell'art.2.6 della NTA del PTP, i progetti dovranno essere corredati da specifico studio di impatto ambientale.*

#### **Art. 35 - Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale.**

All'esterno dei centri edificati e nelle aree di espansione, le aree destinate alla formazione delle sedi stradali e le fasce di rispetto stradale, in quanto suscettibili di occupazione rispettivamente per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, potranno essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle debite forme.

A semplice richiesta del Comune nelle aree in oggetto dovrà essere ripristinato lo stato di fatto a cura e spese del proprietario. Nelle fasce di arretramento potranno essere mantenute le sole attività che risulteranno effettivamente compatibili con i disposti del 3 comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Le aree destinate a fasce di rispetto potranno essere utilizzate dai proprietari, a titolo temporaneo, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi pubblici in superficie non conteggiabili tuttavia ai fini dell'art. 18 della legge 765/67 e conteggiabili invece - in sede di P.P. o S.U.E. - ai fini dell'art. 3, comma d) del D.M. 2/4/1968 n 1444;
- formazione di verde privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto per tale destinazione in altro punto delle presenti norme;
- formazione di verde pubblico, ove individuate dalle planimetrie della presente variante;
- impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;

- costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante, secondo le disposizioni specifiche di cui all'Allegato E delle presenti norme (criteri, requisiti e caratteristiche degli impianti stradali di distribuzione carburanti);
- non a titolo temporaneo potranno essere costruite cabine di trasformazione dell'energia elettrica, in deroga alle norme del D.M. 1/4/1968 n 1404, ~~applicando l'art. 1, n 11 del R.D. 8/12/1933 n 1740.~~
- nelle aree destinate a fasce di rispetto stradale, per gli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti potranno essere ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche, gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare. Inoltre per tutti gli altri edifici saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia all'interno dei volumi esistenti
- recinzioni nelle forme previste dall'art. 38 delle presenti norme e nel rispetto degli arretramenti prescritti dalle vigenti normative.

#### **Art. 36 - Aree di rispetto cimiteriale.**

Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni, ~~né l'ampliamento di quelle esistenti, salvo~~ **per gli edifici esistenti sono consentiti** interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ~~interna, senza aumento delle superfici di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso.~~ **nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda e i cambi di destinazione d'uso, con esclusione di funzioni incompatibili con la sacralità del luogo**

Nelle aree di rispetto cimiteriale potranno essere realizzate aree per parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, o colture arboree industriali e chioschi per la vendita dei fiori e inoltre cabine elettriche.

I parcheggi pubblici e i parchi anche attrezzati possono essere conteggiati ai sensi e per i fini di cui all'art.21 sub 1) L.R. 56/77 modificata.

#### **Art. 37 - Altre fasce e zone di rispetto, sponde di fiumi, torrenti, canali.**

Per le sponde di fiumi, torrenti, varranno i vincoli di uso imposti dall'art. 29 della L.R. 56/77 modificata, fatto salvo gli interventi previsti all'art. 35 delle presenti norme per gli edifici rurali ad uso residenziale ed altri edifici esistenti, previa l'effettuazione delle opere di messa in sicurezza previste dall'art. 25 bis delle presenti norme.

Per quanto attiene ai rii compresi all'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande si richiama quanto disposto dal 4 comma del predetto art. 29 ed il regime derivante dall'applicazione di quanto stabilito dal Testo unico delle acque pubbliche (R.D.L. 25 luglio 1904 n 523) e previsto dagli elaborati di indagine geomorfologica ed idrogeologica di piano.

All'interno della perimetrazione degli abitati esistenti l'edificazione potrà avvenire secondo quanto prescritto dall'art. 96, lettera f del R.D. 523 del 1904 e s.m.i. e cioè ad una distanza non inferiore a ml 10,00 dal piede esterno degli argini o, in assenza di argine, dalla linea di intersezione tra il livello di massima piena, definita con un tempo di ritorno di 500 anni, e la

sponda.

Le recinzioni, sia interne che esterne all'abitato, costituite unicamente da rete metallica, sostenuta da paletti in legno o ferro, infissi direttamente nel terreno o in cordoli in cls emergenti non oltre cm 30 dal suolo, potranno essere realizzate ad una distanza di ml 1,00 dai suddetti limiti a condizione che le proprietà si obblighino a garantire, in caso di necessità, la possibilità di ispezione ed intervento lungo i rii stessi. Fino alla distanza prevista dal comma precedente, saranno ammesse unicamente opere che non limitino tale possibilità (es: pavimentazioni, sistemazioni a verde, ecc.). Nelle aree agricole deve essere favorita la conservazione delle essenze tipiche dei luoghi purché non limitative del flusso idrico. Sono vietate le pratiche colturali (es. arature profonde o riporti di terra) che possano alterare gli andamenti originali degli alvei o delle sponde o terreni limitrofi.

L'applicazione delle distanze di cui al comma 3° del presente articolo, in applicazione del 4° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77, è subordinata all'attuazione degli interventi strutturali di cui all'elaborato 2 bis 0-1."

Fatto salvo quanto previsto nelle tavole di P.R.G.C. è comunque vietato ogni nuovo intubamento di rii, salvo lo stretto necessario per gli attraversamenti stradali.

È altresì vietata ogni nuova canalizzazione dei rii, salvo i tratti adiacenti ad edifici esistenti, se necessario per la loro protezione; in tal caso il progetto dovrà essere supportato da verifica idraulica che tenga in conto il trasporto solido e dimostri che l'intervento non peggiora l'assetto idraulico del rio nei tratti limitrofi e a valle.

In particolare le attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua di cui al terzo comma del citato articolo di legge, saranno consentite solo nelle parti delle fasce di rispetto in oggetto, ricadenti in area di categoria F e nel quadro delle rispettive caratteristiche d'uso e dei relativi programmi e strumenti attuativi.

I torrenti e i corsi d'acqua pubblici iscritti negli elenchi del T.U. delle leggi sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 14/12/1933 n 1775 (elenco come da allegato B) e le relative sponde per una profondità di mt 150 sono da intendersi soggette a vincolo ai sensi ~~della predetta L. n 431/85 del D.lgs 42/2004 s.m.i.~~ ed al regime autorizzativo previsto dalla L.R. ~~3/4/1989 n 20 32/2008 s.m.i.~~ per quanto attiene i limiti e le modalità di applicazione della ~~predetta L. 431/85 si richiamano i disposti della L.R. 3 aprile 1989, n 20 e s.m. e i.~~

### **Art.37 bis**

Sugli edifici situati all'interno delle aree che gli elaborati grafici di P.R.G. individuano, con la legenda "parchi e giardini privati" sono ammessi gli interventi consentiti negli ambiti Brs.

I suddetti interventi sono consentiti a condizione che il progetto sia corredato, in forma particolareggiata completa di relazione botanica a firma di tecnico specializzato, delle sistemazioni e delle opere d'arte che riguardano gli aspetti vegetazionali volti alla tutela e/o al ripristino del parco da realizzare contestualmente all'intervento sull'edificio e che preveda la piantumazione di prevalenti specie caratteristiche della zona.

Gli ampliamenti dei parchi e dei giardini privati dovranno essere effettuati con messa a dimora di specie autoctone.

Ogni intervento di ristrutturazione o di costruzione di parchi e giardini dovrà essere autorizzato previa presentazione di progetto, che preveda l'impiego prevalente di specie autoctone o naturalizzate.

Ciò non esclude l'impiego di specie esotiche naturalizzate o di conifere sempreché la loro presenza risulti motivata nel progetto, a livello paesaggistico, ambientale e di micro habitat.

Gli eventuali ampliamenti consentiti in base alle norme del presente P.R.G.C. non possono comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto e l'alterazione del disegno delle aree a verde.

#### **Art. 38 - Recinzioni – R.E.**

Nelle varie parti del territorio le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno su muretto di pietra, mattoni o calcestruzzo a vista di H max cm 0,50 con sovrapposta cancellata per un max totale di mt 2,00.

Tali tipologie potranno subire lievi modifiche esclusivamente per necessità derivanti da norme di sicurezza dettate dai VV.F.

Nelle aree oggetto di piani esecutivi o P.P. le eventuali divisioni interne tra lotti edificati dovranno essere realizzate con rete plastificata su paletti, con zoccolo max cm 50 e altezza totale max di mt. 2,00, con eventuale siepe viva sui due lati della recinzione.

Nelle aree agricole la recinzione con muretto e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insiste l'azienda agricola e l'abitazione.

Le eventuali recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata con eventuale siepe retrostante, su paletti, senza zoccolatura.

In tutte le aree di tipo Ar e collinari dovranno essere mantenute e ripristinate le recinzioni o i muri di cinta esistenti aventi valore ambientale.

#### **Art. 39 - Dehor invernali, verande e logge.**

Per i pubblici esercizi esistenti è ammessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale che ne valuterà gli aspetti estetici e di inserimento nel contesto edilizio circostante, in particolare modo nelle aree Ar, la possibilità di dotarsi di dehor invernali a carattere stagionale, alle seguenti condizioni:

- 1) L'autorizzazione avrà ~~la durata di anni uno~~ **prevista dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**, ~~rinnovabile, con la condizione che nella stagione invernale il dehor venga completamente rimosso~~; a tal fine, i materiali e la tecnica costruttiva dovranno garantirne la smontabilità.
- 2) L'intervento dovrà essere realizzato su area di proprietà privata, in estensione ai locali esistenti e la superficie lorda massima di pavimento non potrà superare quella esistente.
- 3) Se l'intervento riguarda un edificio condominiale dovrà essere autorizzato dal condominio nel rispetto delle norme del codice civile
- 4) ~~L'intervento sarà soggetto al parere favorevole da parte del Servizio Igiene Pubblica dell'ASL~~

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, e per motivi di risparmio energetico ed estetici, ove non risultino possibili opere di ristrutturazione tali da rinnovare gli edifici e renderli più idonei dal punto di vista dei consumi energetici, ed estetici l'Amministrazione potrà ammettere la chiusura di logge e verande alle seguenti condizioni:

- 1) le logge o verande potranno essere del tipo chiuso da 1 o 2 lati, saranno escluse sporgenze

- rispetto ai fili di fabbricazione;
- 2) l'intervento dovrà essere uniforme per tutto l'edificio, sia per forme che per materiali;
  - 3) nella stagione estiva almeno il 40% della superficie delle vetrate di chiusura dovrà essere aperta. Dovranno essere adottati sistemi costruttivi adeguati a garantire tale risultato;
  - 4) l'intervento dovrà, se trattasi di condominio, essere autorizzato dai condomini nel rispetto delle norme del Codice Civile;
  - 5) se sulle verande o logge prospettano locali adibiti a bagni o cucine, dovrà essere predisposta opportuna ventilazione forzata per tali locali, e tale indicazione dovrà essere riportata nei disegni di progetto;
  - 6) ~~il progetto dovrà avere parere favorevole da parte del responsabile dei servizi di igiene pubblica della ASL competente;~~
  - 7) ove esistono contatori o caldaie a gas, una parte della vetrata dovrà essere completamente aperta;
  - 8) le logge e verande dovranno essere limitate alle fronti che non prospettano nella viabilità o spazi pubblici.
  - 9) le logge e verande saranno comunque escluse per motivi di carattere ambientale dalle aree di tipo Ar;

## TITOLO X - NORME TRANSITORIE E FINALI.

### **Art. 40 - Deroghe.**

È ammessa la facoltà di deroga limitatamente ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse secondo quanto ~~previsto dall'art. 3 L. 21/12/1955 n. 1357 e art. 16 L. 6/8/1967 n. 765 e secondo quanto indicato~~ dalla vigente normativa nella Circolare PGR 30 dicembre 1991 n. 21 URE (B.U. 8/1/1992 n. 2) della Regione Piemonte.

## Sommario

TITOLO I - FINALITÀ E CONTENUTO DEL P.R.G.C.....	3
Art. 1 - Finalità e contenuto del P.R.G.C. ....	3
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.C. ....	4
Art. 3 - Validità ed efficacia del PRGC.....	5
TITOLO II - NORME GENERALI.....	6
Art. 4 - PRGC e trasformazione del territorio.....	6
Art. 5 - Legislazione urbanistica nazionale e regionale. ....	6
Art. 6 - Leggi di salvaguardia. ....	6
Art. 7 - Piani territoriali di scala sovracomunale. ....	6
Art. 8 - Capacità insediativa. ....	6
Art. 9 - Servizi sociali.....	6
Art. 9 bis - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.). ....	9
Art. 10 - Norme per la edificabilità, condizioni necessarie. ....	10
Art. 11 - Regolamento edilizio. ....	11
TITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PRG. ....	12
Art. 12 - Programma pluriennale di attuazione. ....	12
Art. 13 - Gli strumenti urbanistici attuativi.....	12
Art. 14 - Permessi di costruire e <del>dichiarazione</del> Segnalazione Certificata di inizio attività (D.I.A.) (S.C.I.A.) .....	13
Art. 15 - Modificazioni destinazioni d'uso. ....	14
Art. 16 - Edifici esistenti in contrasto con le Norme previste dal P.R.G.C. ....	14
Art. 17 - Edifici esistenti in aree previste a pubblici servizi. ....	15
TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	16
Art. 18 - Parametri urbanistici ed edilizi .....	16
1 - Altezza dei fronti della costruzione (HF).....	16
2 - Altezza della costruzione (H) .....	16
3 - Numero dei piani della costruzione (Np).....	16
4 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) .....	17
5 - Superficie coperta della costruzione (Sc).....	17
6 - Superficie utile lorda della costruzione: SUL, superficie lorda pavimentata: SLP. ....	17
7 - Volume della costruzione (V) .....	18
8 - Superficie fondiaria (Sf).....	18
9 - Superficie territoriale (St).....	19
10 - Rapporto di copertura (Rc).....	19
11 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....	19
12 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	19
13 - Indice di densità edilizia fondiaria (If) .....	19
14 - Indice di densità edilizia territoriale (It).....	19
15 - Terreno sistemato. ....	19
16 - Superficie utile netta della costruzione (Sun).....	20
17 - Superficie di vendita.....	20
18 - Allineamenti .....	21
Art.19 - Passaggio dai parametri di volume o superficie agli abitanti o posti di lavoro.....	21
Art. 20 - Utilizzazione della superficie fondiaria.....	21
Art. 21 - Trasferimenti di cubatura. ....	22
TITOLO V - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	23
Art. 22 - Tipi di intervento. ....	23
1 - m.o. Manutenzione ordinaria.....	23
2 - m.s. Manutenzione straordinaria.....	23
3 - Rc. Ri.c. Restauro conservativo e risanamento conservativo. ....	25

4 - Ris. Ristrutturazione edilizia.....	26
5 - R.u. Ristrutturazione urbanistica.....	27
6 - C. Completamento e ampliamenti e/o sopraelevazioni.....	27
7 - D.r.s. Demolizioni, ricostruzioni, sostituzioni.....	27
8 - n.i. Nuovo impianto.....	27
9 - At. Attrezzature del territorio.....	27
<b>TITOLO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE.....</b>	<b>28</b>
Art. 23 - Legislazione ambientale.....	28
Art. 24 - Il territorio e la tutela dagli inquinamenti.....	28
Art. 25 - Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili.....	30
Art. 26 - Divieto discariche e deposito materiali extragricoli.....	31
Art. 27 - Norme per la tutela del suolo.....	31
Art.27 bis - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato.....	41
Art.27 ter - Interventi volti al contenimento energetico e all'impiego di tecnologie bioecologiche.....	42
Art.27 quater - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente.....	42
<b>TITOLO VII - USI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>44</b>
Art. 28 - Usi urbani, destinazioni, caratteristiche.....	44
U1. Abitazioni.....	44
U2. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.....	44
U3. Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi.....	44
U4. Attività commerciali al dettaglio.....	44
U5. Attività commerciali complementari.....	45
U.6. Centri commerciali integrati.....	45
U7. Pubblici esercizi.....	46
U8. Esposizioni, mostre, fiere.....	47
U9. Attività commerciali all'ingrosso.....	47
U10. Cinema, teatri, locali per lo spettacolo.....	47
U11. Piccoli uffici e studi professionali.....	47
U12. Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico.....	47
U13. Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico.....	47
U14. Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato.....	47
U15. Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merce e funzioni doganali.....	47
U16. Artigianato di servizio.....	48
U17. Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano.....	48
U18. Artigianato produttivo incompatibile.....	48
U19. Industria compatibile con l'ambiente urbano.....	48
U20. Industria incompatibile.....	48
U21. Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato.....	48
U22. Servizi sociali di quartiere.....	48
U23. Attrezzature per il verde (gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport) ..	49
U24. Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali.....	49
U25. Impianti tecnici.....	49
U26. Attrezzature funzionali a servizi tecnici.....	49
U27. Attrezzature socio-sanitarie.....	49
U28. Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero.....	49
U29. Sedi cimiteriali.....	50
U30. Distributori di carburante.....	50
U31. Autolavaggi.....	50
Art. 29 - Usi agricoli, destinazioni e caratteristiche.....	50
<b>TITOLO VIII - AREE DI INTERVENTO E MODALITÀ ATTUATIVE.....</b>	<b>51</b>
Art. 30 - Classificazione delle aree di intervento.....	51
30.1.Categoria A.....	51
30.2.Categoria B.....	51
30.3.Categoria C.....	52

30.4.Categoria D.....	52
30.5.Categoria E.....	52
30.6.Categoria S.....	52
30.7.Categoria F.....	52
Art. 31 - Aree di intervento e modalità attuative.....	52
31.1.Ar (Centro Storico).....	53
31.1.Ar 2 (Santa Caterina).....	59
31.1.    Ar 3 (Fornaci).....	59
31.2.    Brs.....	61
31.3.    Cr.....	63
7) Area a verde privato su fondo permeabile: 40% dell'area libera del lotto.....	64
31.6.1.    Bp.....	64
31.6.2.    Bp*.....	66
31.7.    Bpc.....	66
31.8.    D.....	67
31.9    Aree agricole E.....	68
31.9.0.....	68
<b>1. Indicazioni generali sulle aree agricole.....</b>	<b>68</b>
<b>Art.31.9.1 – Destinazioni d'uso ammesse nell'ambito agricolo.....</b>	<b>70</b>
31.9.2    – Soggetti titolari di permesso di costruire nell'ambito agricolo.....	71
31.9.3    – Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola.	71
31.9.4    – Variazione di destinazione d'uso.....	72
31.9.5    – Costruzioni di abitazioni agricole.....	73
31.9.6    – Costruzioni di fabbricati di servizio (A2).....	74
31.9.7    – Costruzioni di serre fisse e mobili (A3).....	74
31.9.8    – Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini-equini di tipo aziendale (A5)	75
31.9.9    – Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale (A4).....	75
31.9.10    – Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (A6)	76
31.9.11    – Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (A7-A8).....	76
31.9.12    – Costruzione di vasche e lagoni (A9).....	76
31.9.13    – Definizione di allevamento aziendale.....	76
31.9.14    – Coefficiente di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti	77
31.9.15    – Modalità e tipi di intervento, destinazioni d'uso per le aree E.....	78
31.9.16    – Destinazioni d'uso, modalità e tipi di intervento per l'ambito costituito da aree prevalentemente inedificate e boscate, da aree che ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni, incumbenti o potenziali pericoli e sottoposte ad apposite prescrizioni di salvaguardia – Ei.....	79
31.10    S.....	80
31.11.    F.....	82
31.12    Impianti di telefonia mobile cellulare.....	87
<b>31.13    Attività di stoccaggio rifiuti inerti – Loc.Fornaci.....</b>	<b>87</b>
2- Valori dimensionali.....	88
3 - Aree a parcheggio.....	88
4 - Caratteristiche tipologiche.....	88
5 - Norme per la sistemazione delle aree scoperte edificabili.....	88
6 - Prescrizioni.....	88
Art. 32 - Eliminazione barriere architettoniche.....	89
<b>TITOLO IX - VINCOLI E NORME PARTICOLARI.....</b>	<b>90</b>
Art. 33 - Particolari prescrizioni operative per gli interventi nel centro storico e nelle altre categorie di tipo A e in altri ambiti particolari.....	90
Art. 34 - Strade, fasce di rispetto stradale.....	91

Art. 35 - Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale.....	95
Art. 36 - Aree di rispetto cimiteriale.....	96
Art. 37 - Altre fasce e zone di rispetto, sponde di fiumi, torrenti, canali.....	96
Art.37 bis .....	97
Art. 38 - Recinzioni – R.E. ....	98
Art. 39 - Dehor invernali, verande e logge. ....	98
TITOLO X - NORME TRANSITORIE E FINALI. ....	100
Art. 40 - Deroghe.....	100