



**Comune di  
CHIANOCCO**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

## **Variante Parziale N. 8**

*Progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 15 del 19/06/2018*

**PROGETTISTI INCARICATI**

**URBANISTICA E VAS**



**Arch. Andrea CAVALIERE**  
Via Einaudi 38 - 10024 Moncalieri (TO)  
[archicavaliere@gmail.com](mailto:archicavaliere@gmail.com)



Cavaliere  
Andrea  
Ordine  
Architetti  
P.P.C. -  
Provincia di  
Torino  
Architetto  
31.01.2023  
12:05:17  
GMT+01:00

**SINDACO**  
Mauro RUSSO

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Ing Federico FONTAN

---

**N1**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## INDICE

### PARTE PRIMA GENERALE

<i>Art. 1 - Estensione del P.R.G.</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Art. 2 - Documenti del P.R.G. in variante strutturale a sensi art. 17 punti 4-5-6 L.R. n° 41/97 pag. 3</i>	
<i>Art. 3 - Attuazione del P.R.G.</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Art. 4 - Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.)</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 5 - Piani per l'edilizia economica popolare</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Art. 6 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Art. 7 - Piani esecutivi convenzionali</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Art. 8 - Piani per insediamenti produttivi</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Art. 9 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Art. 10 - Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Art. 11 - Interventi diretti di trasformazione di immobili</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Art. 12 - Presupposti per l'edificazione e verifica delle condizioni</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Art. 13 - Convenzioni</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Art. 14 - Destinazione d'uso</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Art. 15 - Categorie di intervento sul territorio</i>	<i>pag. 11</i>

### PARTE SECONDA

<i>Art. 16 - Zonizzazione</i>	<i>pag 21</i>
<i>Art 17 - Aree destinate all'attività agricola (e1,2,3,4,5,ec,es)</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Art 17 bis- Area destinata all'attività agricola centro cinotecnico (e1/a)</i>	<i>pag. 25</i>
<i>Art 18 - Aree di valore ambientale (as) Riserva naturale speciale e stazione di Leccio di Chianocco</i>	<i>pag. 26</i>
<i>Art. 18 bis - Complesso edilizio storico-artistico con area agricola di pertinenza di interesse culturale-ambientale (ai9) - Torre - edifici compresi negli elenchi di cui alla legge 1089/39</i>	<i>pag. 27</i>
<i>Art 19 - Annucleamenti agricolo-abitativi con relative aree di pertinenza aventi valore ambientale (ai11,12,13,14,15,16)</i>	<i>pag. 27</i>
<i>Art 20 - Nuclei frazionali (ai1,2,3,4,5,6,7,8,9,10) pag. 30</i>	
<i>Art 21 - Aree di completamento (ac5, ac5/a)</i>	<i>pag 31</i>
<i>Art 22 - Aree consolidate di recente formazione (ac2,ac3,ac4)</i>	<i>pag. 32</i>
<i>Art. 23 - Aree residenziali di nuovo impianto (an1,2,3,4,5,6,7)</i>	<i>pag. 33</i>
<i>Art. 24 - Omissis</i>	
<i>Art. 25 - Area di completamento soggetta a P.E.E.P. (acp)</i>	<i>pag. 34</i>
<i>Art. 26 - Aree per impianti produttivi e terziari esistenti (ap1)</i>	<i>pag. 35</i>
<i>Art. 27 - Aree per campeggio (asc)</i>	<i>pag. 35</i>
<i>Art. 27bis – Area a servizio viabilità “asv”</i>	<i>pag. 35</i>
<i>Art. 28 - Area a verde attrezzato (V2)</i>	<i>pag. 35</i>
<i>Art. 29 - Aree per impianti tecnologici (IT)</i>	<i>pag. 36</i>
<i>Art. 30 - Area di rispetto cimiteriale</i>	<i>pag. 36</i>
<i>Art. 30bis - Area a pic-nic</i>	<i>pag. 36</i>
<i>Art. 30ter - Captazioni idriche in località Strobiette</i>	<i>pag. 37</i>

**PARTE TERZA**  
**ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI, IMPIANTI SPECIALI,**  
**VINCOLI E DISPOSIZIONI FINALI**

<i>Art. 31 - Standards e livello dei servizi</i>	<i>pag 37</i>
<i>Art. 32 - Fasce di rispetto per determinati impianti tecnologici</i>	<i>pag. 39</i>
<i>Art. 33 - Aree e fasce di protezione idrografica</i>	<i>pag. 39</i>
<i>Art. 34 - Sedimi viari, fasce di rispetto, allineamenti</i>	<i>pag. 40</i>

**PARTE QUARTA**  
**DEFINIZIONI PARTICOLARI**

<i>Art. 35 - Servitù di rispetto delle linee elettriche aeree</i>	<i>pag 44</i>
<i>Art. 36 - Disciplina delle cabine, stazioni e sottostazioni per la trasformazione del potenziale dell'energia elettrica e delle centrali telefoniche</i>	<i>pag. 44</i>
<i>Art. 37 - Tracciato definitivo delle strade di P.R.G.</i>	<i>pag. 45</i>
<i>Art. 38 - Poteri di deroga</i>	<i>pag. 45</i>
<i>Art. 39 - Adeguamento alle prescrizioni della L. 8.8.1985 n° 431</i>	<i>pag. 45</i>
<i>Art. 40 - Adeguamento alle prescrizioni della relazione geologico-tecnica</i>	<i>pag. 46</i>
<i>Art. 41- Riferimento alla L. R. n° 21/98</i>	<i>pag. 55</i>
<i>Art. 42 – Fabbricati ad uso commerciale.</i>	<i>pag. 55</i>

*NOTE (da pag. 57a pag 60)*

## **PARTE PRIMA GENERALE**

### **Art. 1 - Estensione del Piano Regolatore Generale**

*Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) estende la sua efficacia all'intero territorio del Comune di Chianocco.*

*Il P.R.G. vigente è stato approvato dalla Regione con delibera G.R. n° 125-11042 del 27.10.81 e successiva variante.*

*La presente Variante Generale estesa all'intero territorio comunale, ripropone in parte il P.R.G. originario apportando ulteriori modificazioni e/o integrazioni.*

### **Art. 2 - Documenti del P.R.G. in variante strutturale a sensi art. 17 punti 4-5-6 L.R. n° 41/97**

*Il P.R.G. definitivo è così costituito dai seguenti elaborati:*

*Allegato 1: Osservazioni e controdeduzioni al progetto preliminare*

*Allegato 2: Tavola contenente le osservazioni formulate al prog. preliminare  
(Tav. P3a/1 in sc. 1:1500)*

*Relazione illustrativa con allegati:*

- Schemi di orientamento progettuale*
- Tav. Ai/a Infrastrutture primarie esistenti sc. 1: 5000*
- Tav. VI/1 Vincoli sul territorio sc. 1:10.000*
- Tav. VI/2 Aree per usi civici sc. 1:10.000*

*Tavole di Piano:*

- P1/1 - Planimetria sintetica di P.R.G. e fasce comuni contermini sc. 1:25.000*
- P2/1 - Azzonamento sc. 1: 5.000*
- P2/1/a- Azzonamento con sovrapposta carta di sintesi sc. 1:5000*
- P3a/1 - Azzonamento sc. 1: 1.500*
- P3b/1 - Azzonamento sc. 1: 1.500*
- P3c - Valutazione dei nuclei frazionali sc. 1:1.500*

*Norme tecniche di attuazione con allegate:*

- Tabella "TC/1" Riassuntiva della capacità teorica insediativa*
- Tabella "TS/1" Dotazione minima di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico*
- tabella "TSP/D" Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature per gli insediamenti produttivi e terziari*

*Hanno valore prescrittivo le tavole di piano e le Norme Tecniche di Attuazione con le tabelle. Sono elementi giustificativi ed illustrativi della Variante Generale di P.R.G. la Relazione Illustrativa ed i suoi allegati.*

Fanno parte integrante della presente Variante gli elaborati geologici, redatti dal Dottor Fontan, quali:

- relazione geologico-tecnica;

Alla presente relazione geologico-tecnica sono allegati i seguenti elaborati cartografici:

- Tavola Ia: Carta Geologica (intero territorio comunale ) in scala 1:10.000
- Tavola Ib: Carta Geologica (fondovalle) in scala 1:5.000
- Tavola Ic: Carta Geologica Borgate Molè e Pavaglione, in scala 1:5.000
- Tavola II: Carta Geoidrologica e litotecnica, in scala 1:10.000
- Tavola III: carta delle acclività, in scala 1:10.000
- Tavola IV: Carta delle valanghe, in scala 1:25.000
- Tavola Va: Carta Geomorfologica e dei dissesti, in scala 1:10.000
- Tavola Vb: Carta dell'intensità e pericolosità dei dissesti in scala 1:5.000
- Tavola VI: Carta delle opere idrauliche in scala 1:10.000
- Tavola VIIa: Carta di Sintesi (intero territorio comunale), in scala 1:10.000
- Tavola VIIb: Carta di Sintesi (settore di fondovalle e borgate Molè e Pavaglione), in scala 1:5.000
- Elaborato: Relazione Geologica - Allegati I - IV

### **Art. 3 - Attuazione del P.R.G.**

La Variante Generale di P.R.G. si attua mediante:

a. Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) e cioè:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E. di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 1150/42 e L.R. 56/77 e s.m.i., artt. 38, 39 e 40.
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.) di cui all'art. 28 della legge 457/78 e L.R. 56/77 e s.m.i., art. 41 bis.
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 162/67 e L.R. 56/77 e s.m.i., art. 41.
- Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.) di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piani per Insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 865/71 e L.R. 56/77 e s.m.i., art. 42.
- Piani tecnici di opere pubbliche (P.T. di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.).

b. Comparti di intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 46 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i..

c. Concessione edilizia convenzionata.

Interventi diretti di trasformazione di immobili (aree ed edifici) nei limiti ed alle condizioni previste dalla presente Variante al P.R.G. e dalla legislazione vigente.

#### **Art. 4 - Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.)**

*I Piani Particolareggiati sono piani Urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt. 38 e seguenti della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i..*

*Il P.P.E. deve contenere:*

- a. la delimitazione del perimetro del territorio interessato;*
- b. l'individuazione degli immobili già acquisiti o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;*
- c. la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- d. la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche,*
- e. l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;*
- f. i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;*
- g. Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E.;*
- h. previsioni della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.E..*

*Gli elaborati del P.P.E. sono quelli indicati dall'art. 39 della L.U.R. 56/77 e s.m.i..*

*Il P.P.E. adottato dal Consiglio Comunale è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 gg. consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro 30 gg. successivi, osservazioni nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano.*

*Il P.P.E. è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale che controdeduce alle osservazioni. Se non ci sono osservazioni, la deliberazione del C.C. di approvazione del P.P.E. deve farne espressa menzione.*

*Il P.P.E. assume efficacia con la pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.*

*La deliberazione di approvazione, completa degli elaborati costituenti il P.P.E., contestualmente al deposito presso la Segreteria del Comune, è trasmessa per conoscenza, alla Regione.*

*Qualora il P.P.E. interessi immobili individuati Beni Culturali Ambientali, è trasmesso, subito dopo l'adozione, alla Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei Beni Culturali Ambientali, di cui all'art. 91 bis della L.U.R.*

*L'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel P.P.E..*

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

*Il P.P.E. può prevedere la formazione di comparti edificatori secondo le norme e con la procedura di cui all'art. 23 della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n° 41 del 29/07/1997 "Modifica degli articoli 17, 40 e 77 della L.R. n° 56/77", art. 2.*

### **Art. 5 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**

*I P.E.E.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dall'art. 41 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i..*

*La procedura di adozione, pubblicazione ed approvazione dei P.E.E.P. è la stessa stabilita per il P.P.E. e descritta al precedente art. 4.*

### **Art. 6 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)**

*I P.d.R. di cui all'art. 28 della legge 05.08.78 n° 457 e dell'art. 41 bis della L.U.R., sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.*

*I Piani di recupero sono attuati:*

*a. dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi e i secondi, nonchè dagli A.T.C. o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;*

*b. dai Comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:*

- per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonchè, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;*
- per l'adeguamento delle urbanizzazioni;*
- per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza dei termini di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.*

*I Piani di recupero devono contenere:*

- 1. La delimitazione della porzione di immobile interessato;*
- 2. La precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;*
- 3. L'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti.*

*Le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture.*

- 4. La definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi. Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con l'indicazione*

delle tipologie edilizie delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità;

5. L'individuazione degli immobili necessari per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
6. I tempi previsti per l'attuazione del Piano.
7. Gli elaborati del P.d.R. sono quelli stabiliti per il P.P.E. all'art. 39 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i..

*Quando il P.d.R. interessa immobili individuati quali Beni Culturali Ambientali:*

♦ viene trasmesso, subito dopo l'adozione, alla Commissione regionale per la tutela e valorizzazione dei Beni Culturali Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.U.R., la quale entro 60 giorni dal ricevimento esprime il proprio parere vincolante.

*I P.d.R. sono approvati ed attuati con le procedure stabilite dagli artt. 28 e 30 della legge 5.8.78 n° 457 ed assumono efficacia con la pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione comunale di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di Legge.*

*Nell'ambito delle zone di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78, è consentito formare P.d.R. anche su immobili a destinazione produttiva.*

*In tal caso i proprietari degli immobili possono presentare proposte di P.d.R. che, se accolte dal Comune, vengono da questo approvati subordinatamente alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i..*

*Nella zona di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78 è consentito formare P.d.R. di iniziativa privata. In tal caso i proprietari degli immobili singoli o riuniti in consorzio presentano proposte di P.d.R. che, se accolte dal Comune, vengono da questi approvate subordinatamente alla stipula di una convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.*

### **Art. 7 - Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)**

*I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune ai sensi dell'art. 43 della L.U.R.*

*I P.E.C. possono essere:*

- di iniziativa libera
- obbligatori quando espressamente previsti dalla presente Variante al P.R.G.

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

*La convenzione deve prevedere:*

1. la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie al raggiungimento degli standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.U.R. e per le opere di urbanizzazione primaria così come individuate dall'art. 51 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
2. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 legge 28.1.1977 n° 10 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le

*relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere nonchè i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge n° 10/70 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;*

*3. I termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;*

*4. Le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza della destinazione d'uso fissate dal programma di intervento.*

*Entro 90 gg. dalla presentazione del progetto e dello schema di convenzione il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto accolto ed il relativo schema di convenzione vengono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 gg. consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione. Entro i 15 gg. successivi alla scadenza del deposito del Piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte. Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.*

*Le destinazioni d'uso fissate dal P.E.C. approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.*

#### **Art. 8 - Piani per insediamenti produttivi (P.I.P)**

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

*I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'art. 27 della legge n° 865 del 22.10.71 e dell'art. 42 L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.; essi devono contenere:*

- a. la delimitazione del territorio interessato;*
- b. i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;*
- c. l'organizzazione della viabilità interna ed esterna e dei relativi collegamenti;*
- d. la delimitazione dei lotti da destinare a nuovi fabbricati industriali;*
- e. l'individuazione di eventuali insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare, ampliare;*
- f. norme tecniche atte a disciplinare gli interventi previsti di piano;*
- g. i programmi e i tempi di attuazione;*
- h. la previsione della spesa occorrente.*

*Gli elaborati del P.I.P., sono quelli definiti dall'art. 39 della L.U.R.; la procedura di adozione, pubblicazione, approvazione e l'efficacia del P.I.P. è quella prevista per i P.P.E. e descritta al precedente art. 4.*

*I P.I.P. riferiti ad aree di riordino e di completamento infrastrutturale possono comprendere al loro interno anche aree non assoggettabili a regime di uso pubblico, purchè il Comune, anzichè procedere alla formazione del comparto a norma dell'art. 46 della L.U.R., prima di procedere all'espropriazione, sulla base di una deliberazione del C.C., inviti i proprietari degli immobili a realizzare direttamente le opere previste dal P.I.P..*

*Con la predetta deliberazione vengono stabiliti i termini entro cui debbono essere presentati i progetti nonchè quelli per l'inizio e l'ultimazione delle opere.*

*Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione il cui contenuto è determinato a norma dell'art. 45 della L.U.R..*

*Le convenzioni, le concessioni e le autorizzazioni che conseguono all'applicazione del P.I.P. vanno trascritte nei registri della proprietà immobiliare.*

*Alle predette concessioni ed autorizzazioni non si applicano le norme di cui al 5° comma dell'art. 56 della L.U.R. nè quelle di cui dal 1° al 5° dell'8° comma dell'art. 8 della legge n° 94/82.*

#### **Art. 9 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)**

*I P.T. di cui all'art. 47 della L.U.R. sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro e la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.*

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

*Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G. a spazi pubblici*

*Il P.T. deve contenere:*

- a) La delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto di P.T.;*
- b) I progetti di massima delle varie opere in esso previste;*
- c) I programmi ed i tempi di attuazione dei vari progetti con indicazione delle relative priorità;*

*Il P.T. è approvato con deliberazione del C.C.; la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.*

#### **Art. 10 - Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia**

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.U.R. il comparto costituisce una unità di intervento e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica comprendente immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni della presente Variante Generale di P.R.G. ovvero dei relativi S.U.E..*

*La delimitazione del comparto avviene anche su proposta dei privati con delibera del C.C. e può estendersi anche su aree non assoggettate a S.U.E..*

*La procedura che consegue alla delimitazione del comparto è quella di cui all'art. 46 della L.U.R.. Tuttavia è facoltà del Comune considerare il comparto come uno strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa (P.E.C.) assoggettandolo alle procedure di cui al precedente art. 7.*

#### **Art. 11 - Interventi diretti di trasformazione di immobili (aree ed edifici)**

*L'intervento diretto si applica in assenza di strumenti urbanistici esecutivi; esso è subordinato al rilascio di specifica autorizzazione, concessione o dichiarazione di inizio*

attività, secondo quanto disposto dall'art. 4, comma 7 del D.L. 5 Ottobre 1993 n° 398 convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 Dicembre 1993 n° 493, così come sostituito dall'art. 2, comma 60, della Legge 23 Dicembre 1996 n° 662 ed s.m.i., con le seguenti precisazioni:

- che per i cambiamenti della destinazione d'uso degli immobili che comportino opere edilizie o che superino i 700 mc. sia preventivamente richiesta autorizzazione al Comune che provvederà a verificarne la compatibilità con le presenti N.T.A., con le vigenti Leggi e normative in materia, ed in particolare nel rispetto della L.R. n° 19/99 che definisce il mantenimento di destinazione d'uso subordinato a concessione, ed il passaggio, anche senza opere edilizie delle diverse categorie residenziali, produttive, commerciali turistico-ricettive, direzionali, agricole;
- che per le opere elencate all'art. 4, comma 7 del D.L. 5 Ottobre 1993 n° 398 convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 Dicembre 1993 n° 493, così come sostituito dall'art. 2, comma 60, della Legge 23 Dicembre 1996 n° 662 ed s.m.i., sia presentata al Comune una denuncia di inizio attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico ed al Regolamento Edilizio vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Ai fini di una corretta applicazione dell'intervento diretto si richiama l'intero Titolo VI "Controllo delle modificazioni dell'uso del suolo" della L.U.R. e della normativa del vigente R.E., per quanto non in contrasto con le presenti N.T.A. atteso che, in caso di contrasto, prevalgono queste ultime.

#### **Art. 12 - Presupposti per l'edificazione e verifica delle condizioni**

*I presupposti per l'edificazione ed il livello delle infrastrutture e dei servizi sociali usufruibili sono considerati non solo se esistenti e funzionali, ma anche quando vi sia la garanzia della loro effettiva realizzazione, risultante da apposite convenzioni.*

*Al fine di rispettare la prevista attuazione degli interventi, il Comune periodicamente verifica lo stato e la realizzazione avanzata o non delle infrastrutture, dei servizi, degli insediamenti anche con riferimento al sistema delle comunicazioni e dei trasporti ed alla situazione abitativa.*

*I presupposti per l'edificazione sono rappresentati dal livello di urbanizzazione e cioè: dalle opere di urbanizzazione primaria e dalle opere di urbanizzazione secondaria valutate di volta in volta in ordine alla loro effettiva consistenza e funzionalità in rapporto all'entità dell'intervento richiesto.*

#### **Art. 13 - Convenzioni**

*a. Ai sensi degli articoli 7 e 8, comma b, della legge n° 10/77, è previsto che per gli interventi di edilizia abitativa il concessionario si impegni a stipulare una convenzione con il Comune, limitatamente e per gli effetti dei casi previsti dalla legge medesima. E' previsto altresì che i singoli comuni sino all'approvazione da parte della Regione della*

convenzione tipo, di cui all'art. 8 della legge n° 10/77, approvino con deliberazione del Consiglio Comunale uno schema di convenzione tipo contenente gli elementi di cui all'art. 8 della legge n° 10 del 28/01/1977.

b. Ai sensi della L.R. n° 56/77 artt. 43, 44, 45 e s.m.i., nelle porzioni di territorio da assoggettare o per le quali il P.R.G. prevede la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, l'approvazione degli interventi di iniziativa privata è subordinata all'approvazione da parte del Comune del progetto di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione i cui contenuti sono previsti dall'art. 45 della legge medesima n° 56/77 e s.m.i..

#### **Art. 14 - Destinazione d'uso**

*La destinazione d'uso del suolo e degli immobili è parte integrante del rapporto concessorio ed il P.R.G. ne disciplina l'ammissibilità nelle varie aree.*

*All'interno delle singole aree di piano sono indicate le destinazioni d'uso ammesse.*

#### **Art. 15 - Categorie di intervento sul territorio**

*Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 01.06.1939 n° 1089 e 29.06.1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, sono previste le seguenti categorie di intervento:*

- I:           Manutenzione ordinaria
- II:           Manutenzione straordinaria
- III:          Adeguamenti funzionali
- IV:          Restauro e risanamento conservativo
- V:           Ristrutturazione edilizia
- VI:          Ristrutturazione urbanistica
- VII:         Completamento
- VIII:        Nuovo impianto
- IX:         Demolizioni
- X            Opere interne

*Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per disabili ecc..) sono sempre ammesse, purchè realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e degli ambienti.*

*L'entità ed i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento da considerarsi nell'ambito del precedente elenco e conseguentemente il provvedimento relativo (autorizzazione, concessione o dichiarazione di inizio attività) con il quale esse saranno assentite.*

#### ***I        Manutenzione ordinaria:***

*Vale a dire gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli*

*impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio.*

*Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono alterare i caratteri originari dell'edificio che devono risultare immutati.*

*Più precisamente si configurano opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:*

- riparazione di infissi esterni, delle grondaie, dei pluviali, delle recinzioni, dei manti di copertura e delle pavimentazioni esterne;*
- riparazione e sostituzione di infissi interni, di pavimentazioni interne, di intonaci e rivestimenti interni;*
- riparazione ed ammodernamento di impianti e servizi igienici e tecnologici che non comportino la costruzione di nuovi locali nè modificazioni alle attrezzature dell'edificio.*
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne e verniciatura degli infissi, ringhiere, ecc. in tonalità analoghe alle esistenti.*

*Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, oltre agli interventi descritti nel precedente elenco, sono ammessi anche gli interventi necessari per riparare e sostituire gli impianti tecnologici, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili o dei volumi.*

*Pertanto rientrano nella manutenzione ordinaria le seguenti opere:*

- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni sotterranee od a cielo aperto;*
- trincee a cielo aperto destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonchè canalizzazioni fognarie aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;*
- installazione di pali porta tubi in legno, metallo e conglomerato armato, resine e plastiche, semplici e composti;*
- attrezzature fisse o semifisse per carico e scarico merci ed autobotti;*
- serbatoi per lo stoccaggio e movimentazione dei prodotti, fino alla capacità di 5.000 litri, e relative opere funzionali;*
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa od in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza, a benna od a gancio;*
- canne fumarie ed altri sistemi di smaltimento;*
- ripari, non chiusi, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature e servizi non presidiati;*
- ripari che non prevedono e non sono idonee alla presenza di mano d'opera, realizzate con lo scopo di proteggere specifici macchinari o sistemi quali trasformatori e quadri elettrici, valvole per intercettazione dei fluidi, apparecchiature di trasmissione, di ricezione e di controllo ecc...*

*Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonchè di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo o commerciale (quali macchinari ed apparecchiature) in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti od altre opere edilizie, quell'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.*

## **II      *Manutenzione straordinaria:***

*Vale a dire le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.*

*Gli interventi di manutenzione realizzati modificando i caratteri originari degli immobili sono considerati di manutenzione straordinaria.*

*Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere congruenti per tipologia, materiali e tecniche costruttive con i caratteri originari dell'edificio.*

*Più precisamente si configurano opere di manutenzione straordinaria:*

- i rifacimenti anche totali di intonaci e rivestimenti esterni, coibentazioni e manti copertura ;*
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote e delle dimensioni delle strutture stesse;*
- demolizione e sostituzione di tramezzi divisorii interni, non portanti; sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè connesse alla realizzazione dei servizi igienico sanitario, qualora mancanti od insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.*
- rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori;*
- installazione ed integrazione di servizi ed impianti tecnologici e delle relative reti: i volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.*

*Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni.*

*Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito, tutto ciò che comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione della scale e delle rampe, della forma e della pendenza della coperture.*

*Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, oltre agli interventi descritti nel precedente elenco, sono ammessi anche gli interventi di installazione di impianti tecnologici e delle opere necessarie per l'adeguamento alle normative di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per disabili ecc.) purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento di destinazione d'uso.*

*Più precisamente si configurano opere di manutenzione straordinaria:*

- realizzazione di murature o porte tagliafuoco, scale antincendio, serbatoi per l'acqua degli impianti antincendio;*
- realizzazione di rampe od altre opere necessarie all'eliminazione delle barriere architettoniche;*
- opere di carattere precario e facilmente rimovibili, temporaneamente necessarie per fronteggiare eventuali situazioni d'emergenza (strutture leggere, aperte o chiuse, ad elementi*

*componibili prefabbricati in legno, metallo o conglomerato armato, tensiostrutture, strutture gonfiabili o pressurizzate);*

- passerelle per l'attraversamento di strade interne od altre interferenze;*
- recinzioni interne all'area realizzate mediante reti, palizzate o murature;*
- tettoie aperte di protezione dei mezzi meccanici ed attrezzature.*

*In presenza di fabbricati produttivi o commerciali possono rientrare nella manutenzione straordinaria quelle opere edilizie che si rendessero necessarie per adeguare i volumi esistenti alle mutate esigenze imprenditoriali fino ad ottenere anche nuovi volumi rispetto all'esistente purchè ciò sia fatto con chiusura di ambienti già dotati di stabile copertura (ad esempio realizzazione di tamponamenti perimetrali di capannoni, di androni, di tettoie, portici o logge ecc.), senza aumento di superficie coperta e purchè venga mantenuta la destinazione produttiva e/o commerciale anche nei nuovi locali.*

*I suddetti incrementi volumetrici e/o di superficie di calpestio sono destinati all'esclusivo servizio di impianti tecnologici non potendo costituire superficie utile produttiva.*

### **III Adeguamenti funzionali**

*Si configurano in questa tipologia di intervento i modesti ampliamenti planovolumetrici delle abitazioni e dei locali utilizzati per attività produttive o commerciali, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e/o funzionali, dello spazio abitativo o spazio destinato all'attività in atto, non eccedenti il 30% del volume dell'unità immobiliare cui si riferiscono e della quale diverranno parte integrante che può essere interessata dall'intervento una sola volta dalla data di adozione delle presenti norme.*

*30 mq di ampliamento per ogni singola abitazione od attività in atto sono comunque consentiti, anche se eccedono tale percentuale.*

*Per singole unità immobiliari eccedenti i 200 mq sono consentiti ampliamenti nella misura massima di 60 mq.*

*Qualora l'unità immobiliare interessata dall'intervento abbia già usufruito di interventi di ampliamento per adeguamento igienico funzionale, potrà usufruire soltanto della eventuale differenza residua che non sia ancora stata utilizzata.*

### **IV Restauro e risanamento conservativo**

*Si configurano in questa tipologia gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità allo stesso 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.*

#### **A Il restauro conservativo**

*E' finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.*

*Pertanto si definiscono di restauro conservativo gli interventi edilizi tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate ed alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.*

*Il restauro conservativo deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico interno del fabbricato e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità del fabbricato stesso.*

*Attraverso gli interventi di restauro conservativo è consentito addivenire ad eventuali adattamenti del fabbricato ed anche a nuove destinazioni d'uso qualora queste siano compatibili con le caratteristiche urbanistiche oltre che storico-ambientali dell'immobile e soprattutto non contrastino con la concezione unitaria dell'immobile stesso.*

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

*Si dovranno inoltre evitare sensibili alterazioni dell'individualità tipologica, delle strutture edilizie e delle sequenze dei percorsi interni esistenti.*

*Riassumendo, sono comprese nel restauro conservativo gli interventi volti:*

- al restauro e ripristino delle finiture ovvero, se necessario, alla loro sostituzione, con l'impiego di materiali e tecniche originarie;*
- al restauro e ripristino degli ambienti interni specie per quelli aventi elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse le demolizioni e la ricostruzione di tramezzi nonchè l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterazioni di elementi di pregio nè modificazioni dell'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio;*
- all'eliminazione delle aggiunte o delle superfetazioni in contrasto con il valore storico-artistico del fabbricato o con l'ambiente circostante, ripristinando il sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante del fabbricato;*
- ad assicurare la conservazione:*
  - a. della veste architettonica esterna con riguardo per gli infissi che vanno eventualmente sostituiti con materiale tradizionale e per gli intonaci che debbono essere rifatti con malta e tinta analoghe a quelle originarie, ovvero per la diversa tessitura delle pietre a vista che, cono o senza la malta, debbono essere riproposte secondo la tradizione esecutiva ed utilizzando il tipo e la qualità del materiale originario o quanto meno anticamente più usato;*
  - b. della struttura portante in quanto in relazione al carattere tipologico del fabbricato;*
  - c. dei solai che pur potendo essere sostituiti con strutture analoghe alle precedenti, non devono veder mutate le quote di calpestio;*
  - d. delle coperture che debbono rimanere alla stessa quota di imposta e di colmo e riproporre gli originari manti di copertura, se in pietra (lose);*
  - e. delle scale interne ed esterne ogni qualvolta queste costituiscano elemento caratterizzante delle tipologie del fabbricato;*

*f. delle porte, delle finestre o delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme originarie. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti e delle facciate, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.*

*• alla realizzazione ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni, fatte salve eventuali esigenze di carattere straordinario non altrimenti risolvibili e nel rispetto di opportune proposte progettuali per opere dirette al superamento delle barriere architettoniche ex D.P.R. 384/78 e successivi aggiornamenti legislativi. Per quanto riguarda i manufatti, il restauro conservativo è finalizzato al recupero dei loro caratteri tipologici, architettonici ed ornamentali mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parte degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari (o affini).*

### *B Il risanamento conservativo*

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

*Pertanto si definiscono di risanamento conservativo tutte quelle operazioni di carattere edilizio rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato da risanare, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.*

*Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi ed architettonici del fabbricato, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.*

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

- ripristino sostituzione ed integrazione delle finiture esterne dei fabbricati da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo;*
- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali con la sostituzione delle parti degradate o crollate.*

*E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento delle superfici utili. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.*

*Non sono ammesse modificazioni della pendenza delle scale e della quota degli orizzontamenti: sono escluse le variazioni delle quote di imposta e del colmo del tetto.*

*Sono ammessi i seguenti interventi:*

- *Rifacimento anche totale del tetto senza modificarne la forma nè la pendenza.*
- *Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate purchè ne sia mantenuto il posizionamento.*

*L'eventuale modificazione delle dimensioni e delle aperture esterne non è consentita sulle fronti prospettanti spazi pubblici.*

- *Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali nonchè l'apertura e la chiusura di porte nei muri anche se portanti per migliorare la distribuzione interna od i collegamenti fra spazi interni ed esterni, semprechè non risulti alterato l'impianto distributivo dell'edificio.*

- *Realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I nuovi volumi tecnici necessari devono essere realizzati all'interno dell'edificio avendo riguardo per i percorsi verticali ed orizzontali e per le parti comuni. Sono fatte salve eventuali esigenze di carattere straordinario non altrimenti risolvibili e ne rispetto di opportune proposte progettuali per opere dirette al superamento delle barriere architettoniche ex D.P.R. n° 384/78 e successivi aggiornamenti legislativi.*

*Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito aumento delle superfici utili abitabili (1) e del conseguente carico abitativo. Perciò non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso a favore della residenza di porzioni di superficie utile destinata ad altri usi. E' consentito invece suddividere in modo diverso la superficie utile abitabile.*

*Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale è ammessa l'installazione di tutte quelle opere necessarie per l'adeguamento alle normative di prevenzione incendi, di tutela dagli inquinamenti, di miglioramento dell'igienicità degli edifici e dalla sicurezza degli impianti, purchè non comportino aumento delle superfici utili. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio purchè non configurino un incremento della superficie utile esistente destinata all'attività produttiva o commerciale, non alterino l'estetica delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico e risultino in sintonia con le linee architettoniche e le caratteristiche costruttive dell'edificio.*

## **V      *Ristrutturazione edilizia:***

*Si configurano in questa tipologia gli interventi rivolti a trasformare un fabbricato o complesso di fabbricati mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

*Nel caso di edifici di pregio dovranno essere salvaguardati gli elementi architettonici che ne caratterizzano il pregio.*

*Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:*

**Leggera o di tipo A** quanto si riferisce ad interventi che pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzione di elementi anche strutturali non configurino aumento di superficie utile (1) e di volume lordo (3).

**Pesante o di tipo B** quando sono previsti anche variazioni di superficie utile e di volume lordo.

Ambedue i tipi di ristrutturazione edilizia possono essere finalizzati alla modificazione delle destinazioni d'uso purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici e sia prevista dalla presente variante.

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

- rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- chiusura di porticati, di logge o verande senza che ciò configuri la formazione di nuovi vani abitabili, purchè nei limiti di 1/5 della superficie complessiva di s.l.p.
- conservazione e valorizzazione dei prospetti, rifacimento di parti di muri perimetrali e dei tamponamenti esterni compresa la realizzazione e l'eliminazione di aperture esterne;
- modificazioni dell'assetto planimetrico e/o l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- installazione ed integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;

• l'installazione di impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati con priorità all'interno del fabbricato; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comportare aumento delle superfici utili e non devono alterare l'estetica delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. In particolare le torrette degli ascensori emergenti dal tetto non dovranno superare la linea di colmo se non per strette necessità tecniche. Sono fatte salve eventuali esigenze di carattere straordinario non altrimenti risolvibili e nel rispetto di opportune proposte progettuali per opere dirette al superamento delle barriere architettoniche ex D.P.R. 384/78 e s.m.i..

• realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purchè il vano da soppalcare abbia una luce netta superiore a mt. 3.50 e la superficie soppalcata non ecceda 1/3 di quella complessiva del vano cui il soppalco si riferisce. In presenza di attività produttive e commerciali il suddetto rapporto è elevato ad 1/2.

Per quanto concerne i fabbricati a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla prevenzione incendi, sulla tutela degli inquinamenti, sull'igienicità dei fabbricati e la sicurezza delle attività, purchè non comporti aumento delle superfici utili.

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

Nell'ambito della ristrutturazione di tipo B sono consentite tutte le opere previste per la ristrutturazione di tipo A ed inoltre è consentito l'aumento della superficie utile destinata alla residenza mediante il recupero di sottotetti, tettoie, box o di locali destinati ad altri usi,

*nel rispetto della densità fondiaria di zona fissata dalla presente Variante di P.R.G., oppure, una sola volta dall'entrata in vigore delle presenti norme, nel limite massimo di mq 100 di superficie utile, ma senza aumento di volume lordo (3), anche se diversamente distribuita. Sono comunque escluse le tettoie, i box e gli edifici accessori dal recupero all'uso abitativo. Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie vigenti e le quantità minime di parcheggi privati previste dalle normative di legge.*

*Sempre nell'ambito della ristrutturazione di tipo B è consentito:*

*il cambio di destinazione d'uso di locali accessori alla residenza posti al piano terra, a favore di altre attività purchè siano garantite le quantità minime di legge di parcheggi di uso pubblico;*

*il consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora ciò comporti aumento della superficie utile. Sono ammessi l'innalzamento dei soffitti od il ribassamento dei pavimenti per garantire i minimi di legge relativi alla luce netta dei locali (D.M. 5/7/1975 Ministero Sanità), compresi nella sagoma esistente;*

*rifacimento totale del tetto senza modificarne le caratteristiche tipologiche: tuttavia la quota di imposta e di colmo può subire lievi modificazioni non superiori a cm 70 per adeguamenti statici della struttura.*

## **VI Ristrutturazione urbanistica**

*Si configurano in questa tipologia gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare il carattere morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli ed i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi ovvero di comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art. 46 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i..*

## **VII Completamento**

*Si configurano in questa tipologia gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere edilizie (sopraelevazione comprese) su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiarie, ai rapporti di copertura (solo per gli impianti industriali, artigianali, commerciali e centri aziendali agricoli). (4) (5)*

*Si configura come completamento anche la ricostruzione di fabbricati crollati, demoliti o la cui demolizione può essere autorizzata ai sensi della presente variante; la ricostruzione dovrà riprendere le caratteristiche planovolumetriche preesistenti, fatto salvo quanto previsto dalla categoria III.*

## **VIII Nuovo impianto:**

*Si configurano in questa tipologia gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiarie, al rapporto di copertura. Le presenti N.T.A. individuano, per ogni singola zona di piano, tali specifiche prescrizioni; qualora non*

*individuare si fa riferimento al C.C., alle Leggi ed ai Regolamenti vigenti od a eventuali S.U.E. approvati.*

## **IX Demolizioni**

*Si configurano in questa tipologia gli interventi che in tutto od in parte annullano le preesistenze edilizie e per questo motivo sono vietate in linea generale. Fanno eccezione gli interventi di demolizione che sono necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti.*

*Sono ammessi gli interventi di demolizione a scopo di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere. L'area che risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e, se prospiciente una strada aperta al pubblico transito, è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio.*

## **X Opere interne:**

*La categoria delle opere interne è stata introdotta dalla legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e consiste in interventi di modesta entità volti a migliorare le condizioni igieniche e di fruizione dei locali in relazione alle mutate esigenze di residenza e di lavoro.*

*Le opere interne devono rispettare le Leggi, i Regolamenti e le Normative in vigore al momento della loro attuazione e non devono:*

- comportare aumenti delle superfici utili e delle unità immobiliari;*
- modificare la destinazione d'uso;*
- recare pregiudizio alla statica dell'immobile;*
- introdurre materiali o caratteristiche costruttive difformi da quelle in uso;*
- interessare immobili vincolati in base alle leggi 1089/39 e 1497/39.*

*Ad integrazione di quanto sopra si richiamano, per i tipi di intervento I, II, IV, V, VI, le definizioni della Circolare regionale n° 5/URB del 27/4/84 pubblicata sul B.U.R. n° 19 del 9.5.1984 e leggi vigenti in materia.*

## **PARTE SECONDA**

### **Art. 16 - Zonizzazione**

*Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il territorio comunale è suddiviso in aree normative quali:*

- *aree agricole (e):*
  - *aree agricole speciali (es)*
  - *aree agricole di conoide (ec)*
- *area di riserva naturale speciale (as);*
- *annucleamenti agricoli-abitativi (ai13, 14, 15, 16, 11, 12);*
- *nuclei frazionali (ai1 ... ai10);*
- *aree di completamento (ac5, ac5a);*
- *aree consolidate (ac2, ac3, ac3/a, ac4, ac6);*
- *aree di nuovo impianto (an1 ... an5);*
- *aree di completamento soggette a P.E.E.P. ( acp);*
- *aree per impianti produttivi esistenti (ap1);*
- *aree per campeggio (asc);*

### **Art. 17 - Aree destinate all'attività agricola (e1, e2, e3, e4, e5, ec es)**

*Il P.R.G. individua come aree destinate all'attività agricola tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti N.T.A. risultino utilizzate ai fini produttivi agricoli e non siano diversamente destinate dal P.R.G..*

*Ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per la residenza a servizio dell'azienda si utilizzano gli indici di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.U.R. sapendo che, in ogni caso, la volumetria complessiva per le sole abitazioni rurali che compete ad ogni azienda agricola, non può superare i 1.500 mc..*

*Gli indici di densità fondiaria per la residenza rurale sono i seguenti:*

- |  |             |                   |
|--|-------------|-------------------|
| • <i>terreni a colture legnose specializzate</i>   | <i>“e1”</i> | <i>mc 0,03/mq</i> |
| • <i>terreni a seminativo e a prato permanente</i>   | <i>“e2”</i> | <i>mc 0,02/mq</i> |
| • <i>terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi alle aziende agricole in misura non superiore a 5 ettari per azienda</i> | <i>“e3”</i> | <i>mc 0,01/mq</i> |
| • <i>terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali per</i>   |             |                   |

abitazioni non superiori a 500 mc per aziende	“e4”	mc 0,001/mq
• ad incolto	“e5”	mc 0,001/mq
• aree di salvaguardia	“ec” “es”	mc 0,000/mq

Rimangono invariati gli indici fissati dal 12° comma dell'art. 25 della L.U.R. per i tipi di colture non espressamente soprarichiamate.

Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale per il quale il Comune abbia accertato condizioni di disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, l'ampliamento della residenza rurale può essere consentita entro il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,05 e comunque entro il limite del 20% del manufatto residenziale esistente.

Nelle aree agricole sono ammesse:

- la residenza al servizio dell'azienda agricola oltrechè gli interventi di cui alla lettera c) art. 2 della L.R. n° 35/84 (6), entro i limiti stabiliti dal successivo 14° comma;
- le attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie aperte, bassi fabbricati chiusi ecc.);
- piste per asporto di materiale di ingombro alveo;
- impianti, intesi come strutture, infrastrutture ed attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ancorchè non nocivi o molesti, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole od associate interessate e comunque configurabili come attività agricola di cui all'art. 2135 Codice Civile;
- attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante ed attrezzature minime del ristoro per gli utenti della strada annessi agli impianti di distribuzione del carburante; Tali attrezzature minime di ristoro dovranno avere una superficie di calpestio non superiore a 50 mq;
- piccoli fabbricati chiusi, in struttura lignea e/o struttura portante in c.a. o muratura, con copertura a falde, di superficie massima di mq 12,00 ed altezza massima di mt. 3,00 all'estradosso del colmo, per ricovero attrezzi agricoli, con coerente inserimento ambientale.
- **“bassi fabbricati pertinenziali alle residenze con copertura a falde inclinate, altezza massima all'estradosso dell'imposta mt. 2,50 con pendenza massima del 35%, tipologia edilizia e materiali di costruzione in armonia con i fabbricati esistenti”.**
- fabbricati per attività di agriturismo nel rispetto di quanto previsto all'8° comma e successivo del presente articolo, e conformemente alla normativa di settore con riguardo particolarmente alla L.R. n. 38/95 che disciplina l'agriturismo.

Sono ammessi altresì in tutto il territorio agricolo, gli allevamenti zootecnici alle seguenti condizioni:

- non sia superato il rapporto di 40 quintali di peso vivo di bestiame da allevamento per ettaro di superficie aziendale;
- l'insediamento sia ubicato ad una distanza non inferiore a mt. 10,00 dall'abitazione del proprietario, mt 30 dall'abitazione del conduttore, mt 50 dalle residenze sparse e dai nuclei abitati;

- se ubicati nel centro aziendale, i fabbricati destinati all'allevamento di cui sopra, concorrono al conteggio del rapporto massimo di copertura ammesso;
- se esterno al centro aziendale devono essere serviti da strada veicolare con adatta attrezzatura per la sosta degli automezzi ed il carico e scarico del bestiame e disporre di una superficie libera complessiva (adeguatamente drenata e sistemata) pari almeno a due volte la superficie coperta dell'impianto.

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

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

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

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti (anche non contigui ed in Comuni diversi) componenti l'azienda (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti e di quelli abbandonati).

La densità fondiaria si calcola, per ogni azienda agraria, al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati (vecchi e nuovi) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se compresi nel corpo dell'abitazione.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura.

Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.

La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- densità fondiaria: indici di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.U.R. (solo per attività residenziali a fini rurali)
- distanza dai confini: minimo mt. 5.00
- confrontanza: minimo mt. 10.00
- le fasce di rispetto previste dalla Variante generale di P.R.G. o, in difetto, le disposizioni del D.M. 1.4.68 n° 1404, purchè, in entrambi i casi, non in contrasto con il nuovo Codice della Strada e suo regolamento attuativo.

La concessione per la residenza rurale è rilasciata:

a. agli imprenditori agricoli riconosciuti come tali i sensi delle leggi nazionali n° 153/75 e n° 352/76 e delle leggi regionali n° 27/75 e n° 18/82 anche quali soci di cooperative;

b. ai proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla precedente lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo.

Tuttavia la concessione può essere rilasciata (previa verifica da parte del Comune di atti notori che documentino l'attività imprenditoriale agricola svolta dal richiedente anche in forma associata ed anche non a titolo principale) a coloro che producano, unitamente alla richiesta di concessione, un piano di sviluppo aziendale e la relativa contabilità aziendale. In tal caso la concessione è rilasciata a titolo oneroso nei limiti delle prescrizioni sopra individuante e subordinato all'impegno del richiedente di effettuare a proprie spese gli opportuni allacciamenti alle reti di acquedotto e di fognatura esistente o previste dal Comune ovvero a provvedere con appositi impianti privati qualora non sia possibile intervenire diversamente.

Per i fabbricati delle aziende agricole esistenti (fatte salve in ogni caso le norme specifiche per quelli classificati beni culturali-ambientali) sono consentiti interventi di categoria I, II, III, IV, V, IX e X di cui al precedente art. 15; previa verifica della densità fondiaria ammessa come previsto al 14° comma del presente articolo, è consentita anche la categ. VII.

E' ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso di volumi non residenziali, compresi i bassi fabbricati, anche extragricoli, purchè chiusi da tutti i lati, se finalizzati all'ampliamento della residenza rurale ovvero ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Se il cambio di destinazione d'uso è a favore della residenza rurale tale recupero deve avvenire nel limite del 30% della superficie residenziale in atto.

Per gli edifici rurali e le attrezzature agricole ubicate in zone improprie o comunque in contrasto con le destinazioni del P.R.G., valgono le disposizioni individuate dalla presente Variante per le zone in cui sono situate.

Per i fabbricati esistenti nelle aree destinate all'attività agricola che alla data di adozione delle presenti N.T.A. risultassero abbandonati, sono ammessi interventi di categoria I, II, III, IV, V, IX, X a condizione che siano ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale), alle attività agrituristiche ovvero al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli od altre attività produttive purchè non moleste od inquinanti. Previa verifica della densità fondiaria ammessa, sono consentiti anche interventi di categoria VII.

L'abbandono dei fabbricati deve risalire a data anteriore a quella di adozione delle presenti norme, comprovata da apposito atto notorio.

Per gli edifici rurali esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario richiamano le disposizioni di cui al successivo art. 40.

Per i fabbricati a destinazione extragricola esistenti sulle aree destinate all'attività agricola alla data di adozione delle presenti N.T.A. sono ammessi interventi di categoria I, II, III, IV, V, IX, X con mantenimento delle destinazioni d'uso in atto ovvero il mutamento della destinazione d'uso a fini agricoli, e comunque nei limiti dei commi seguenti.

*Per i fabbricati è consentito altresì “una volta sola dall’entrata in vigore delle presenti norme” il completamento della volumetria esistente nel limite massimo di 60 mq di superficie utile purchè i richiedenti dimostrino, con adeguata documentazione, di essere entrati in possesso dei suddetti fabbricati o loro parti prima dell’adozione delle presenti N.T.A e di essere stati continuamente residenti nell’edificio oggetto di intervento dalla data succitata e di esserlo al momento della presentazione dell’istanza.*

*I fabbricati esistenti, di cui sopra, possono essere destinati all’agriturismo e nel rispetto delle categorie ammesse di cui ai commi precedenti e conformemente alla normativa di settore con riguardo particolare alla L.R. n. 38/95.*

*Gli interventi di completamento escludono quelli di categ. III e viceversa.*

*L’aumento del 30% della superficie lorda prevista dalla categoria III è esteso ai locali comunque destinati purchè chiusi su tutti i lati, completamente fuori terra e di luce netta non inferiore a mt. 2,50.*

*Sia per i nuovi fabbricati, quanto per quelli esistenti da sottoporre a interventi di recupero od ampliamento, dovrà essere posta particolare attenzione alla tipologia degli stessi. Detta tipologia dovrà essere raccordata ed in coerenza con le preesistenze culturali ed ambientali dell’area che evidenzierà una sagoma prevalentemente rigida. Le coperture, sia per gli alti quanto per i bassi fabbricati, saranno con tetti a falde di uguale pendenza e:*

- nella zona bassa, con manti in pietra e/o con tegole simili.*
- nella zona alta, con manti in pietra e/o con lamiera preverniciata scura.*

*Le pareti esterne saranno intonacate con calce e cemento, i serramenti saranno in legno.*

*Per tutte le aree agricole di cui sopra valgono comunque le norme di cui alla Relazione Geologica allegata ed all’art. 40 seguente per le aree inserite nella carta di sintesi.*

#### **Art 17 bis- Area destinata all’attività agricola centro cinotecnico (e1/a)**

*oltre alle prescrizioni di cui al precedente capitolo 17 è consentito per soggetti anche non imprenditori agricoli, singoli o associati, associazioni per la protezione animali iscritte all’albo Regionale, l’esercizio dell’attività cinotecnica di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine, anche in forma disgiunta rispetto a quanto indicato all’art. 1 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 (allevamento, selezione, addestramento delle razze canine).*

*Sull’intera area sono inoltre ammessi in analogia a quanto stabilito dal precedente art 17 la realizzazione piccoli fabbricati chiusi, in struttura lignee, con copertura a falde, di superficie massima totale di mq 84,00 (n° 7 moduli aventi superficie massima pari a mq 12) ed altezza massima di mt 3,00 all’estradosso del colmo, per box, locali deposito ricovero attrezzi ecc. e antistante tettoia pertinenziale, con coerente inserimento ambientale.*

*N.B. Al fine di definire gli standard di edificabilità di zona si è tenuto conto di quanto previsto dal citato art 17 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. comma 6 capoverso 6 che prevede la realizzazione di piccoli fabbricati chiusi della superficie di mq 12 massimi, ipotizzando di considerare lotti di terreni medi della zona pari a mq 1.500 circa, si*

ottengono per l'intero lotto d'intervento n 7 moduli di mq 12  $10.725/1500 = 7,15$  arrotondato a 7

**Art. 18 - Area di valore ambientale (as) - Riserva naturale speciale e stazione di Leccio di Chianocco**

*Il P.R.G. definisce di valore ambientale agricolo un'area agricola in cui intende salvaguardare l'integrità dell'ambiente, del paesaggio rurale, per la conservazione, tutela e ripristino degli ecosistemi naturali, per la ricerca scientifica multi-e interdisciplinare e per lo studio di tutti i fenomeni naturali nei vari biotopi, per la didattica, educativa e formativa, allo scopo di fornire a tutta la popolazione e in particolare a quella in età scolare, un laboratorio vivente di scienze naturali, che consenta la formazione di una cultura naturalistica, di ricreazione, turistica e di riposo, allo scopo di plasmare una nuova cultura del tempo libero proiettata alla conoscenza dell'ambiente naturale.*

*In detta area non sono ammessi nuovi insediamenti, però la volumetria conseguente l'applicazione dell'indice di densità fondiaria propria delle aree agricole cui essa appartiene, potrà essere oggetto di trasferimento nelle limitrofe aree agricole.*

*Per i fabbricati esistenti nelle aree di valore ambientale agricolo sono ammessi soltanto interventi di categoria, I, II, III, IV, X nel più assoluto rispetto delle tipologie, dei materiali e delle tecniche costruttive già in atto e presenti nell'area.*

*In tali aree possono essere previste delle zone attrezzate a parco per il pubblico svago, con finalità culturali e sociali, l'attuazione delle quali potrà avvenire per comparti ciascuno dei quali dovrà avere dimensioni minime di mq 3.500 con accesso da strade pubbliche e potrà essere dotato di un fabbricato di servizio per le attività turistiche ivi attuate e per la custodia e gestione delle medesime. Tale fabbricato potrà avere dimensioni massime di mq 80 ed altezza massima di mt. 7 all'intradosso del colmo del tetto.*

*Inoltre in detta area sarà consentita la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, le sistemazioni spondali ed alvei con briglie per disalvei massi, la sistemazione di canalette irrigue, la formazione di opere di presa e di viabilità per raggiungere le finalità di cui sopra, la manutenzione dei sentieri.*

*Valgono le prescrizioni di cui all'art. 40 seguente per la classe IIIai e IIIsl.*

*Le trasformazioni edilizie ammesse nella presente zona dovranno essere concordate con l'Ente Parco e dovranno risultare conformi ai piani attuativi di cui al Capo III della L.R. n. 12/90 eventualmente approvati.*

**Art. 18 bis - Complesso edilizio storico-artistico con area agricola di pertinenza di interesse culturale-ambientale (ai9) - Torre - edifici compresi negli elenchi di cui alla legge 1089/39**

*Nell'area "ai9", il P.R.G. prescrive:*

- ♦ la conservazione ed il recupero delle strutture edilizie esistenti, con destinazione agricolo-abitativa o per il tempo libero;*
- ♦ la salvaguardia della morfologia del suolo e del patrimonio agricolo.*

*Gli interventi si attuano con concessione edificatoria per le strutture edilizie preesistenti, con le categorie I, II, IV, e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 24, 7° comma, lettera b) della legge regionale 5.12.1977, n° 56 ed s.m.i..*

*Nell'area di pertinenza del complesso storico, è vietata la nuova edificazione e la trasformazione d'uso fatta eccezione per le modificazioni delle attività culturali a fini migliorativi.*

**Art. 19 - Annucleamenti agricolo-abitativi con relative aree di pertinenza aventi valore ambientale (ai11, 12, 13, 14, 15, 16)**

*Il P.R.G. prescrive per tali ambiti interventi di iniziativa pubblica e/o privata da assoggettare a P.P.E. O P.d.R (S.U.E.) e/o a normative specifiche per interventi da attivarsi con concessione singola.*

*In sede di eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo operare con P.P.E. di iniziativa pubblica a sensi L.R. 56/77 e s.m.i., art. 24: l'ambito da assoggettarsi a P.P.E. dovrà essere esteso alla frazione oppure a parte di essa, tramite delibera specifica che definisca gli accessi e le modalità attuative.*

*I suddetti interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere carattere di eccezionalità ed essere adeguatamente motivati e progettati con lo scopo di migliorare la qualità insediativa e ambientale del contesto interessato; dovranno altresì rispettare l'impianto della struttura insediativa evolutasi nel tempo senza costituirne completa alterazione, fatta salva l'eliminazione dei manufatti impropri privi di pregio.*

*In presenza di P.P.E. sono comunque ammessi interventi di categ. VI, semprechè vengano mantenuti:*

- i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 del D.M. 2.4.68 n° 1444 per le zone t.o. di tipo A;*
- i limiti di altezza di cui all'art. 8 del D.M. 2.4.68 n° 1444 per le zone t.o. di tipo A;*
- i limiti di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.68 n° 1444 per le zone A con mantenimento delle distanze in atto. In presenza di volumi edificati preesistenti valgono le norme del Codice Civile;*
- gli allineamenti in atto e/o come individuati nella presente Variante a tutela degli ambiti edificati preesistenti;*
- i ritmi architettonici fra pieni e vuoti lungo le vie;*
- le ricorrenze di gronda;*
- la forma e l'andamento delle falde principali delle coperture;*
- la realizzazione di materiali sia per i tetti quanto per le facciate esterne, conformi alle preesistenze di zona; la tipologia delle principali coperture della zona;*
- i giardini privati (da conservare e migliorare);*
- gli ingressi carrai delle vie, ove esistenti;*
- le destinazioni d'uso prevalenti in atto.*

*In sede di P.d.R. di iniziativa privata, il cui ambito dovrà comprendere almeno un accesso della via ed essere esteso ad una porzione significativa comprendendo quanto meno un edificio unitario dalle fondamenta al tetto, i relativi edifici accessori e le aree libere di pertinenza, sono consentite le categ. III, IV, V di tipo B, VII, IX, semprechè vengano rispettate le densità fondiarie in atto, salvo per quanto attiene gli ampliamenti di cui al 2° comma, delle categ. VII e III.*

*In assenza di S.U.E. sono ammessi solo interventi di categoria I, II, III, IV, V, VII, IX e X sui fabbricati esistenti e la realizzazione di infrastrutture pubbliche e servizi sociali.*

*Il recupero dei volumi ex agricoli inutilizzati ed il loro riuso per abitazioni o per altre destinazioni ammesse, potrà essere mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B con cambio di destinazione d'uso, prevedendo anche il completo utilizzo delle volumetrie esistenti, e fatti salvi i diritti dei terzi.*

*Gli interventi di categoria III e VII che determinano l'aggiunta di volumi eccedenti la sagoma dovranno risultare:*

- a. a completamento di uno spazio chiuso da almeno 3 lati;*
- b. ad integrazione di una volumetrica originaria nel rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato;*
- c. per la realizzazione o l'adeguamento dei servizi igienici o della qualità abitativa;*
- d. dalla demolizione di superfetazioni (comprese tettoie e/o bassi fabbricati) di cui alla categ. IX e loro rilocalizzazione su volumi preesistenti.*

*Gli interventi di categoria VII in generale devono assicurare:*

- a. il recupero dello spazio urbano di inserimento e del sistema viario esistente con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione di parcheggi marginali e non;*
- b. le rigorose riprese anche architettoniche degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie di carattere architettonico, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi analoghi requisiti strutturali di quelli precedenti;*
- c. la demolizione di cui alla categorie IX di baracche, tettoie e simili, nonché delle superfetazioni devono condursi contestualmente alla realizzazione dell'intervento principale e degli ampliamenti ad essi conseguenti;*

*Sempre in assenza di S.U.E. è altresì ammessa la costruzione "una volta sola dall'approvazione delle presente variante" di autorimesse da costruirsi in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena, esistenti, in casi eccezionali, e qualora non sia possibile costruire in aderenza di cui sopra, e sentita la C.I.E. qualora non risulti di pregiudizio dal punto di vista ambientale, è consentita detta costruzione.*

*E' obbligatorio il rispetto di:*

- il valore massimo di 20 mq di superficie coperta per ogni unità abitativa della quale costituiranno pertinenza;*
- copertura con tetto a falde inclinate con manto in tegole curve con pendenza massima del 40%*
- altezza massima mt. 2.50 all'intradosso dell'imposta e comunque nel rispetto del C.C.*

*I mutamenti di destinazione d'uso di quanto in atto, ancorchè non riguardino aree per le quali il P.R.G. abbia stabilito una precisa destinazione, si possono sempre eseguire, purchè detti mutamenti riguardino la destinazione residenziale, artigianato di servizio, usi sociali e pubblici, rurale, turistico ricettivo.*

*Considerato che negli ambiti edificati esistono comunque prevalentemente destinazioni d'uso a fini agricolo-residenziali, è consentito attivare mutamenti di destinazione d'uso a fini artigianali e commerciali nella misura del 20% delle preesistenze.*

*Per tale modifica di destinazione d'uso è fatto obbligo stabilire il rispetto dello standard di cui all'art. 21 punti 2 e 3.*

*Tali mutamenti d'uso possono avvenire a condizione che siano rispettati gli standards urbanistici di legge. E' ammessa la trasformazione d'uso a favore della residenza dei sottotetti con altezza media minima di legge o che possa essere resa tale con opere di sopraelevazione effettuabili nel rispetto dei commi 3° e 8° del presente articolo e purchè l'intradosso dell'imposta venga rialzato al massimo di ml. I rispetto all'esistente e che la pendenza delle falde resti invariata. Conseguentemente a tale trasformazione d'uso possono essere realizzati abbaini la cui altezza di colmo non superi il colmo del tetto e siano rivolti verso le corti interne.*

*Valgono le prescrizioni di cui all'art. 40 seguente per la classe II.*

*Sia in sede di S.U.E., quanto in assenza:*

- i fabbricati di documento e per quelli vincolati a sensi della L.N. 1089/39 saranno oggetto di categ. I e IV;*
- i fabbricati di interesse storico-ambientale saranno oggetto di ristrutturazione di tipo A e restauro e/o risanamento conservativo;*
- i fabbricati inseriti nell'ambiente sono soggetti alle Norme del presente Art. 19;*
- i fabbricati senza interesse saranno oggetto di categ. II e V.*

*Le presenti prescrizioni vengono applicate con riferimento alle individuazioni contenute nella Tav. P3/c.*

*Valgono le individuazioni di cui alla carta di sintesi e quali presenti nella relazione geologico tecnica.*

### **Art. 20 Nuclei frazionali "ai1 ... ai10"**

*Per i nuclei frazionali come perimetrati nella cartografia della presente Variante di P.R.G., gli interventi edilizi vengono così disciplinati:*

*a. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di categoria, I, II, III, V, IV, IX, X e VII purchè quest'ultima categoria riguardi volumetrie in aggiunta (sopraelevazione o ampliamento) a fabbricati esistenti o concessi alla data di adozione delle presenti N.T.A. e rispetti i limiti di cui al successivo punto b) e mantenga le caratteristiche formali e tipologiche dei fabbricati esistenti. E' ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali delle superfici costruite, diversamente destinate, compresi bassi fabbricati, anche extragricoli, e finalizzati all'ampliamento funzionale delle residenze esistenti.*

*E'*  
*consentito in sede di categoria IX spostare la volumetria abbattuta sui volumi esistenti residenziali.*

*Nell'eseguire*  
*interventi di categoria III, V e VII si debbono rispettare la volumetria, l'altezza, la confrontanza, gli allineamenti in atto, e/o previsti dal P.R.G., salvo quanto previsto al comma precedente. In sede di categoria III, in caso di sopraelevazione per un max di mt 1,00 dalla banchina di coronamento e/o ampliamento planimetrico, le distanze saranno quelle previste dal Codice Civile.*

*Sono comunque ammesse le modificazioni della quota di gronda e/o di colmo dei tetti per consentire luci nette regolamentari dei locali.*

b. Sulle aree libere, che alla data di adozione delle presenti N.T.A. non risultassero necessarie a verificare la densità fondiaria dei fabbricati preesistenti, sono ammessi interventi di categoria VIII realizzati con concessione singola, nel rispetto:

- della densità fondiaria max di 0.50 mc/mq.
- dell'altezza come da D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 8, con un massimo di mt. 8
- dalla confrontanza come da D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 9
- degli allineamenti in atto (8) o previsti dal P.R.G. od, in difetto, quelli derivanti dall'applicazione del D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 9, secondo comma.

c. Nei nuclei frazionali sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenziali;
- commerciali per generi vari a servizio della residenza;
- turistico ricettive;
- agricole con esclusione degli allevamenti zootecnici industriali;
- servizi ed attrezzature sociali a livello locale;
- uffici pubblici o di uso pubblico.

d. Per tutti gli interventi ammessi, le tipologie architettoniche, sia per quanto attiene alle sagome sia ai materiali da riproporre, debbono rigorosamente riprendere le preesistenze dell'area, ed in particolare i colori debbono essere di colore tenue, su intonaci di calce e cemento; non sono consentiti materiali di rivestimento estranei all'area; i balconi dovranno preferibilmente evitare solette in c.a. ed essere corredati da ringhiere a disegno semplice e conformi come qualità di materiali a quanto esisteva. I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno naturale con ante esterne. Sono consentiti comunque serramenti in alluminio anodizzato di colore testa di moro.

e. E' consentita la realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa anche nei casi in cui eccezionalmente non si possa costruire in aderenza a fabbricati o recinzioni piene esistenti, purchè a giudizio della C.I.E., non risulti di pregiudizio dal punto di vista ambientale.

f. I tipi di intervento previsti sui singoli manufatti sono definiti dalla tav. P3/c; su di essi si applicano le disposizioni indicate al 13° comma del precedente art. 19.

Particolare attenzione alle aree ad uso vigneto nella zona ai1, tenendo conto delle specifiche coltivazioni.

Tutte le ipotesi di trasformazione e di modificazione di cui al punto b) consentono al Comune di chiedere ai privati la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale sia sui fabbricati esistenti che sugli spazi liberi fino ad ottenere la demolizione di superfetazioni recenti ovvero la rimozione di baracche, tettoie, recinzioni ecc. che risultino in contrasto con il decoro e la qualità dell'ambiente costruito.

Valgono le prescrizioni di cui alla Carta di sintesi ed all'art. 40 seguente.

**Zona "ai1/1": il fabbricato rientra nell'ambito del centro abitato delimitato, con deliberazione G.C. 107 del 9/09/1993, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo 30/04 del 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada).**

**Sui fabbricati esistenti saranno ammessi interventi di categoria I, II, III non essendo prevista la nuova costruzione non si procederà all'aumento della capacità residenziale.**

**In sede di sistemazione del fabbricato di civile abitazione, sono ammessi eventuali adeguamenti funzionali necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e/o funzionali, dello spazio abitativo o spazio destinato all'attività in atto, non eccedenti il 30% del volume dell'unità immobiliare, tale ampliamento dovrà essere realizzato nella parte**

***opposta alla viabilità provinciale e senza riduzione della fascia di rispetto della viabilità comunale.***

**Art. 21 - Aree di completamento "ac5 ... ac5/a"**

*Nelle aree di completamento la Variante Generale di P.R.G. privilegia gli interventi di categoria VIII pur consentendo interventi di categoria I, II, III, IV, V, VI, VII, IX, e X sul patrimonio edilizio esistente.*

*Gli interventi di categoria I, II, III, IV, V, VII, IX e X possono avvenire con intervento diretto; per quelli di categoria VI e VIII è obbligatoria la formazione di S.U.E. la cui estensione sarà di volta in volta concordata con il Comune.*

*Gli interventi edilizi riguardanti sia la residenza che le attività commerciali, direzionale, artigianali, dovranno rispettare:*

- gli allineamenti stradali stabiliti dalla presente variante di P.R.G. ovvero quelli in atto con le prescrizioni di cui alle presenti N.T.A. ovvero le fasce di rispetto previste in piano;*
- la densità territoriale di mc/mq 0,70 solo in presenza di S.U.E.;*
- la densità fondiaria massima, in assenza di S.U.E., sarà di mc/mq 0,60 per tutte le aree;*
- il r/c pari ad 1/3 sulla superficie fondiaria*
- in sede di S.U.E. dovranno essere garantiti gli standards di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.*
- gli interventi di categ. III sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, sia residenziali che commerciali.*
- l'altezza max di mt. 7,50 con 2 piani f.t. abitabili per tutti gli interventi, anche in presenza di S.U.E.*
- la confrontanza di cui al D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 9, punto 2;*
- la distanza dai confini pari a 1/2 dell'altezza con un minimo di mt. 5,00, salvo vincoli con i confinanti che consentano di ridurre e/o annullare dette distanze pur rispettando complessivamente i limiti fissati;*
- garantire aree per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria comunque destinata, costituite anche da autorimesse private la cui altezza f.t. misurata all'estradosso dell'imposta, non superi mt. 2,20 qualora la copertura sia a tetto piano, e mt. 2.50 al colmo se la copertura è a tetto inclinato e semprechè la quota di imposta non superi i mt. 2.20, purchè il r/c sul lotto costruito non superi 1/2. Dette attrezzature, sia esterne quanto interne al fabbricato principale o altro fabbricato, vengono valutate nei conteggi dei volumi e comunque, qualora esterne, debbono essere preferibilmente collegate fisicamente con il fabbricato primario e realizzate nel rispetto del C.C.;*
- evitare la formazione di case a schiera.*

*Gli impianti commerciali, artigianali ed i centri di vendita all'ingrosso devono inoltre destinare una dotazione di aree per servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 nella misura ivi prevista per le diverse categorie di destinazioni d'uso.*

*La destinazione delle aree di completamento è residenziale-commerciale e terziaria-direzionale; sono comunque ammesse le attività artigianali di servizio e di produzione purchè non rumorose, moleste o inquinanti. Di conseguenza sono ammesse le trasformazioni d'uso purchè compatibili con la destinazione delle aree stesse.*

*E' consentita la costruzione di un unico appartamento per l'interessato alla conduzione dell'azienda, di superficie netta non superiore a mq 120.*

*E' consentita inoltre la realizzazione nelle aree di proprietà, di piscine, giochi bocce, tennis ed altri impianti collegati alla residenza.*

*Per le attività commerciali esistenti, oltre agli interventi di categ. III per l'ampliamento degli spazi per uffici, vetrine, laboratori, aree di vendita, palestre e club privati e/o simili sempre di iniziativa privata, è prevista la realizzazione di bassi fabbricati, la cui altezza all'intradosso dell'imposta non superi i mt. 4 e con pendenza massima del 40%; i medesimi, destinati a deposito, magazzinaggio o rimessaggio, saranno consentiti fino al raggiungimento di una superficie massima coperta pari a 1/2 dell'intera area commerciale e con le distanze nel rispetto del C.C..*

*Le aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A possono mantenere la loro attività senza occupare ulteriori aree libere, ma con la possibilità di modificare le destinazioni d'uso delle superfici utile di pavimento esistenti a favore della residenza.*

*Per le aziende agricole esistenti è consentito realizzare bassi fabbricati la cui altezza all'intradosso dell'imposta non superi i mt. 4.00 da destinare a magazzinaggio o rimessaggio collegato all'attività agricola, sino al raggiungimento di una superficie massima coperta pari ad 1/2 dell'area, con divieto assoluto di stalle ed altre attività equiparabili che dovranno essere relegate nelle aree agricole all'uopo destinate.*

*Valgono comunque le condizioni prescritte al successivo art. 40 e per la classe IIIb2, zona I e per la classe II.*

#### **Art. 22 - Aree consolidate di recente formazione "ac2, ac3, ac4,"**

*La variante al P.R.G. conferma le aree edificate per le quali sono ammessi, sul patrimonio edilizio esistente, interventi di categoria I, II, III, IV, V, VI, IX e X.*

*In sede di interventi di categoria III la distanza dei confini è quella prevista dal Codice Civile, fermo restando il rispetto delle fasce di rispetto e/o degli allineamenti di P.R.G.*

*Per gli interventi di categoria VI è obbligatoria la formazione di S.U.E., la cui estensione sarà di volta in volta concordata con il comune.*

*In presenza di S.U.E., la densità territoriale è di 0,70 mc/mq.; in ogni caso, l'altezza massima dovrà essere di mt. 7,50 con massimo 2 piani f.t. abitabili e rapporto di copertura 1/4 della superficie fondiaria.*

*La destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e pertanto: la residenza, il terziario, il commerciale e l'artigianato.*

*In sede di interventi di categoria V tipo B è consentito operare con ampliamenti sui fabbricati esistenti sino alla densità fondiaria massima di zona, qualora non raggiunta dal precedente intervento e senza frazionamenti successivi.  
Tale densità fondiaria massima è fissata in 0,50 mc/mq zone.*

*E' consentito, una sola volta, realizzare una autorimessa con superficie massima di mq 20 ed una tettoia con superficie massima di mq 20 aperta almeno su due lati per ogni unità abitativa, di cui dovrà risultare di pertinenza. Qualora l'autorimessa e/o le tettoie siano costruite esterne al fabbricato principale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:*

- bassi fabbricati con copertura a falde inclinate;*
- altezza massima all'estradosso dell'imposta mt. 2,50, con pendenza massima 35%;*
- tipologia edilizia e materiali costruttivi in armonia con i fabbricati circostanti;*
- aderenza ai fabbricati esistenti e distanze dai confini nel rispetto del C.C.;*
- la superficie libera del lotto, dopo l'intervento, non dovrà comunque essere inferiore ad 1/3 della superficie libera esistente prima dell'intervento.*

*Valgono le prescrizioni di cui all'art. 40 seguente, per le classi IIIB2 (ac3 e ac4) e classe II (ac2)*

### **Art. 23 - Aree residenziali di nuovo impianto "an1, an2, an3, an4, an5, an6, an7"**

*Nelle aree di cui trattasi la Variante al P.R.G. prevede che le edificazioni, con categoria VIII, possono essere attuate a mezzo di concessioni edilizie da rilasciarsi per aree unitarie od ambiti organici per i quali potrà comunque essere attuata anche mediante predisposizione di S.U.E..*

*La destinazione delle aree di nuovo impianto, è residenziale: sono quindi escluse le attività industriali ed artigianali di produzione e le attività agricole; sono ammesse le attività commerciali e terziarie in genere nonché quelle artigianali di servizio alla residenza.*

*Le zone an1, an3 ed an5 vengono assoggettate obbligatoriamente a S.U.E., in particolare sulle predette aree si dovrà rispettare:*

- la densità territoriale di mc/0.70/mq*
- l'altezza massima di mt. 7.50 con 2 p.f.t. abitabili;*
- i limiti di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.68 n° 1444 per le zone territoriali omogenee C;*
- allineamenti stradali ove fissati dal P.R.G.;*
- la distanza dai confini del S.U.E. di un minimo di mt. 5.00;*
- il r/c previsto in S.U.E. e comunque non superiore ad 1/3 della superficie fondiaria.*

*Prescrizioni specifiche per l'area an3: diversamente dallo specifico schema di orientamento progettuale, che si intende annullato, il prescritto P.E.C. unitario e la relativa convenzione, dovranno garantire che l'edificazione e la sistemazione dell'area siano realizzati in modo da determinare un accorpamento urbanistico dei nuovi volumi a quelli esistenti della contigua frazione, costituendone naturale sviluppo a completamento della morfologia della frazione stessa, utilizzandone in linea di massima le forme aggregative consolidate. A tale fine i nuovi edifici, da realizzare con proporzioni, tipologie e materiali coerenti con quelli dell'edificato locale di valore documentario, dovranno essere concentrati nelle porzioni del lotto più prossime al nucleo frazionale evitando forme e tipologie ripetitive e posizionamento episodici, e destinando a viabilità, verde e parcheggio, la metà più esterna (rispetto al nucleo) dell'intera area an3.*

*Per le restanti aree an2, an4, an6 ed an7, in assenza di S.U.E., potrà essere rilasciata la concessione edilizia, sia su fabbricati esistenti con interventi di categoria II, IV, V, sia sulle aree libere per categorie VII ed VIII, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *densità fondiaria pari a mc 0.60/mq e nei limiti della densità territoriale pari a 0,70 mc/mq;*
- *i limiti di distanza di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.68 n° 1444 per le zone territoriali omogenee di tipo C;*
- *allineamenti stradali ove previsti dal P.R.G.;*
- *la distanza dai confini minima di mt. 5.00;*
- *il r/c non superiore ad 1/4 della superficie fondiaria;*
- *l'altezza massima pari a mt 7.50 con n° 2 p.f.t. abitabili.*

***“I bassi fabbricati dovranno avere copertura a falde inclinate, altezza massima all’estradosso dell’imposta mt 2,50 con pendenza massima 35%, tipologia edilizia e materiali di costruzione in armonia con i fabbricati esistenti”.***

*Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino alla categoria V di tipo B; essi dovranno adeguarsi alle preesistenze, con particolare attenzione a tipologie di carattere abitativo.*

*In dette aree è prescritta la tipologia edilizia aperta con esclusione di quella a schiera, con allineamenti lungo la via antistante. Vengono esclusi il paramano ed i materiali esterni ceramicati. Sono prescritti l’intonaco, la pietra ed il legno.*

*Per fabbricazione aperta si intende quella i cui corpi di fabbrica siano esclusivamente rettilinei e distaccati, oppure disposti a spezzata o mistilinei. Tale tipologia è riferita a case uni, bifamiliari, a ville ed a palazzina.*

*La scheda di orientamento progettuale allegata alla relazione, definisce le tipologie alle quali fare riferimento per la concessione edilizia in sede di esame dei progetti.*

*Restano pertanto valide le prescrizioni di cui all'art. 40 seguente, per le classi IIIb2 per le zone an2, an4, an5, an6, an7, classe I per la zona an3, classe II per la zona an1.*

#### **Art. 24 - Omissis**

#### **Art. 25 - Area di completamento soggetta a P.E.E.P. “acp”**

*La presente variante al P.R.G. individua una zona a destinazione esclusivamente residenziale denominata “acp” interamente soggetta alla formazione di P.E.E.P..*

*In tale area sugli immobili già realizzati sono ammessi interventi di categoria I, II, e IV.*

*Gli interventi di categoria VIII sono realizzabili in attuazione di P.E.E.P. approvato e nel rispetto delle prescrizioni del S.U.E. medesimo e nel rispetto di quanto previsto all'art. 40 seguente classe IIIB zona 1.*

#### **Art. 26 - Area per impianti produttivi e terziari esistenti “ap1”**

*In tale ambito, all'interno del quale preesistono fabbricati a destinazione produttiva con quote di terziario e residenza connessa, sono ammessi con formazione di S.U.E., esteso alle aree libere, interventi di categoria VIII con la prescrizione che le altezze non superino i mt. 10 all'imposta ed i mt. 12 al colmo e che la superficie coperta non ecceda il 33% dell'ambito complessivo.*

*Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di categoria I, II, III, IV, V, VII, IX, e X; per gli interventi di categoria V - VII - IX è consentito operare interventi con concessione edilizia convenzionata.*

*Le percentuali fra l'attività produttiva ed il terziario, sono pari al 70% per il produttivo ed il 30% per il terziario. La residenza è finalizzata a consentire un alloggio di mq 100 collegato ad ogni attività di progetto.*

*Sono ammessi impianti artigianali e per la piccola industria non nociva, attività terziarie e di servizio alla produzione, attività sociali - collettive, edifici pubblici e di pubblica utilità.*

*Le distanze minime fra edifici e verso il ciglio stradale dovranno mantenere le preesistenze.*

*La tabella TSP/d definisce le aree a servizio in P.E.C..*

*Valgono le specificazioni di cui all'art. 40, classe IIIb2, zona 1.*

*Indipendentemente dalle prescrizioni cartografiche, sul tratto coperto del canale di derivazione che attraversa la presente area di Piano secondo la direzione indicata nell'allegato 4, che costituisce parte integrante del presente dispositivo, è individuata una fascia di rispetto di mt 5,00 dalle sponde. Negli ambiti edificati in tale fascia valgono le disposizioni del cap. "1.3.2B - CLASSE IIIb.4" del successivo art. 40 delle presenti N.T.A.. Negli ambiti ineditati valgono invece le disposizioni del cap. "1.3.1B - CLASSE IIIa.2" del medesimo articolo.*

#### **Art. 27 - Area per campeggio "asc"**

*L'area indicata con la sigla "asc" è confermata quale area a campeggio. Su tale area sono consentite operazioni di manutenzione e miglioramenti igienici e funzionali senza incremento della superficie occupata, nè dalla capacità ricettiva.*

*Sono fatte salve tutte le norme e disposizioni delle vigenti leggi di settore ed in particolare quanto prescritto al seguente art. 40, classe IIIb4 per la parte edificata e IIIa per la parte ineditata.*

#### **Art. 27 bis – area a servizio viabilità "asv"**

*Su tale area sono consentiti impianti a servizio della viabilità. In particolare dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:*

- *il rapporto di copertura pari ad 1/10 superficie fondiaria;*
- *altezza massima all'estradosso del solaio di copertura: mt. 3,50;*
- *area a verde: 1/5 della superficie de lotto di cui almeno il 50% alberata;*
- *superficie a parcheggio: 1/10 superficie del lotto;*
- *distanza dai confini: un minimo di mt. 5,00, dalla ferrovia mt. 30,00 dalla strada statale mt. 30,00*

#### **Art. 28 - Area a verde attrezzato V2**

*Stante la situazione idro-geologica, l'area potrà essere attrezzata senza strutture stabili.*

### **Art. 29 - Aree per impianti tecnologici "IT"**

*Il P.R.G. definisce aree per impianti tecnologici quelle occupate da:*

- cimiteri;
- opere di presa comunale e/o sovracomunale degli acquedotti, compresi i pozzi artificiali e le stazioni di riserva e di manovra;
- impianti per il trattamento e lo smistamento delle acque reflue e di fognatura;
- impianti per depositi temporanei di stoccaggio e smistamento e smistamento dei rifiuti;
- centrali ENEL, SIP, ITALGAS, ecc....
- sedimi ferroviari ed aree pertinenziali;
- depositi coperti, parcheggi veicolari per autolinee.

*Gli interventi ammessi sui manufatti esistenti sono di categ. I, II, V, VII, IX; Gli interventi ammessi sulle aree di stretta pertinenza, sono di categ. VIII.; Gli interventi ammessi sulle fasce di rispetto sono di categ. V e VII.*

*Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di legge e di regolamento per l'edificazione e il funzionamento proprie di ciascun impianto, nonchè i limiti di altezza e di confrontanza di cui gli artt. 8 e 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444, i disposti dell'art. 34 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto, e gli allineamenti stradali.*

### **Art. 30 - Aree di rispetto cimiteriale**

*Il P.R.G. definisce un nuovo limite del vincolo cimiteriale.*

*Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamenti di quelle esistenti; tuttavia è consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati e di colture arboree industriali.*

*Per i fabbricati, eventualmente esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., in detta area, sono consentiti interventi di categ. I, II, III, IV, V, IX, X, sui fabbricati esistenti.*

*E' consentita l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale ai fini del calcolo della volumetria edificabile per le abitazioni rurali.*

### **Art. 30 bis - Area a pic-nic**

*Sull'area a pic-nic posta presso Borgata Combe, ed individuata nella tavola P2/I, è fatto obbligo il mantenimento della salvaguardia naturale del sito con possibilità della realizzazione di semplici strutture precarie di fruibilità pubblica e sulla base di un progetto unitario predisposto dalla P.A..*

### **Art. 30 ter - Captazioni idriche in località Strobiette**

*La zona definita sorgente nella Tav. P2/1 è inedificabile: Su di essa sono inoltre vietate le attività incompatibili con la tutela della captazione, così come definite dalla normativa di settore con particolare riferimento al D.LGS. n. 152/99 e al D.LGS. n. 258/00.*

## **PARTE TERZA**

### **ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI, IMPIANTI SPECIALI, VINCOLI E DISPOSIZIONI FINALI.**

#### **Art. 31- Standards e livello dei servizi**

*La Variante Generale al P.R.G.*

*A. individua le attrezzature ed i servizi sociali a livello comunale;*

*I servizi si riferiscono alle seguenti infrastrutture:*

#### **Opere di urbanizzazione primaria:**

- strade residenziali
- spazi di sosta o parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato (nuclei elementari di verde)

#### **Opere di urbanizzazione secondaria:**

- attrezzature per l'istruzione dell'obbligo
- attrezzature di interesse comune
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

*B. definisce differenti standards a seconda delle caratteristiche degli insediamenti e precisamente:*

- *insediamenti residenziali: 25 mq/abitante;*
- *insediamenti commerciali e direzionali: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici, se in aree di nuovo impianto; 80% se si tratta di interventi all'interno del Centro Storico ovvero di interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento;*
- *insediamenti industriali e/o artigianali: 20% della superficie territoriale dell'area interessata dagli insediamenti stessi, di cui almeno il 5% a parcheggio pubblico. Nel caso di impianti produttivi che il P.R.G. conferma nella loro ubicazione (sia che amplino oppure no) la dotazione minima di aree pubbliche si riduce al 10% della superficie fondiaria. Analoga riduzione è prevista per gli interventi nelle aree di riordino e per gli interventi nelle aree industriali e/o artigianali esistenti.*

*Detti standards devono essere verificati in sede di S.U.E.*

*Tanto in presenza quanto in assenza di S.U.E., è sempre facoltà del Comune chiedere la monetizzazione di quote d aree per servizi, quando la loro dismissione non risulti funzionale alle effettive necessità dell'utenza od all'organica distribuzione delle attrezzature e dei servizi sociali sul territorio.*

*In sede di S.U.E. detta monetizzazione non può riguardare i servizi espressamente indicati in cartografia e deve sempre fare salve le quote minime di parcheggi e verde attrezzato.*

*E' comunque fatta salva l'interpretazione autentica dell'art. 21 ultimo comma della L.U.R. che non consente di utilizzare le aree a servizi privati assoggettati all'uso pubblico della Variante Generale al P.R.G., ancorchè monetizzate, nel computo del r/c e della densità fondiaria.*

*Sono al contrario computabili nel r/c e nella densità fondiaria le aree a servizi che, in presenza di intervento diretto, la Variante Generale al P.R.G. prescrive, "siano riservate" a servizi ed attrezzature di uso pubblico.*

*Sono fatte salve eventuali disposizioni speciali per le singole aree.*

*La variante al P.R.G. individua le aree a servizi nel modo seguente:*

- *aree espressamente vincolate:*  
*per le quali stabilisce che sono vincolati la localizzazione planimetrica riportata in cartografica, la superficie complessiva dell'area, i tipi di attrezzature previsti. Ferma restando la superficie complessiva è in facoltà del Comune, modificare le superfici parziali indicate nella Variante Generale di P.R.G. per ciascun tipo di attrezzatura prevista, oltrechè, evidentemente, precisarne topograficamente la posizione e la forma al momento dell'attuazione;*
- *aree indirettamente vincolate:*  
*per le quali stabilisce che è vincolante la quantità di superficie complessiva dell'area da dismettere per l'attuazione dei tipi di attrezzature previste dalla Variante Generale al P.R.G.*
- *aree percentualizzate da reperire con P.E.C.*

*E' compito del Comune controllare che la perimetrazione definita delle aree indirettamente vincolate destinate ai diversi tipi di attrezzature a servizi sociali avvenga in modo corretto senza pregiudizio per la razionalità dell'ubicazione delle attrezzature previste.*

*Per i servizi pubblici, ove applicabile, valgono le disposizioni introdotte con la L.R. n° 28 del 12/11/1999.*

*La fruibilità pubblica delle aree a verde attrezzato e per impianti sportivi ricadenti in classe geologica IIIa, dovrà essere oggetto di monitoraggio periodico, con riferimento al piano di protezione civile comunale.*

*In tali aree non è ammessa l'edificazione di strutture edilizie aggiuntive con l'esclusione degli arredi per le aree verdi.*

### **Art. 32 - Fasce di rispetto per determinati impianti tecnologici**

*Per le opere di presa degli acquedotti, i depuratori fognari, le pubbliche discariche, per le quali valgono i disposti delle rispettive norme di settore, D.M. n. 43/77 e D.LGS. n. 22/97, è richiesta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità non inferiore a:*

- *mt. 200 per le opere di presa degli acquedotti.*

*All'interno di tale fascia di rispetto una zona di tutela assoluta della profondità di mt. 10 dev'essere recinta e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche (D.LGS. n. 258/2000 del 18/08/2000)*

*E' fatta salva la possibilità di riduzione dell'ampiezza della fascia di rispetto su autorizzazione dell'autorità sanitaria competente.*

*Sono consentiti, senza particolari prescrizioni, l'ampliamento e il potenziamento degli impianti esistenti, nel rispetto delle norme di legge che regolano l'installazione e il funzionamento di tali impianti.*

*Per i depositi coperti e i parcheggi veicoli per autolinee, in prossimità dei sedimi ferroviari, è fatto obbligo osservare una fascia di rispetto da detti sedimi, ai sensi del D.P.R. 11/7/1980 n° 753.*

### **Art. 33 - Aree e fasce di protezione idrografica**

*Per i corsi d'acqua naturali di uso irriguo e non il P.R.G. individua aree e fasce di protezione idrografiche in cui è vietata ogni nuova edificazione ed ogni opere di urbanizzazione relativa.*

*Fatte salve le disposizioni del successivo art. 34, sono ammesse tuttavia attrezzature pubbliche e/o private quali percorsi stradali, pedonabili e ciclabili, piantumazioni sistemazione a verde nonchè le attrezzature sportive in genere o collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, parcheggi, oltre naturalmente alle opere di protezione e di assestamento idraulico delle sponde e le opere per la conservazione dello stato di natura e delle coltivazione agricole.*

*Tutti i corsi d'acqua con caratteristiche di canale artificiale irriguo (principale e secondario) richiedono una fascia di rispetto di cui art. 29 della L.U.R. di profondità non inferiore a mt. 15 misurati dal piede esterno degli argini maestri se ubicati al di fuori del perimetro dei centri abitati.*

*All'interno del perimetro dei centri abitati, qualora i canali risultino difesi da adeguate opere di protezione, tale distanza si riduce a quella minima stabilita per i confini di proprietà in ciascuna area della Variante Generale al P.R.G..*

*In difetto di specifiche indicazioni nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. delle fasce di protezione idrografica, in presenza di fiumi, torrenti e canali ancorchè questi ultimi non siano compresi fra quelli di cui al comma precedenti, la fascia di rispetto è stabilita in:*

- *mt. 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;*
- *mt. 15 per fiumi, torrenti e canali arginati;*

- mt. 200 per laghi naturali e artificiali e per le zone umide;

*Le suddette distanze vanno rispettate solo al di fuori del perimetro dei centri abitati.*

*Tutti i fabbricati, compresi quelli rurali, esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. nelle aree e fasce di protezione idrografica comunque definite nel presente articolo, potranno essere interessati esclusivamente da interventi di categ. I, II, IV, IX e X mentre i mutamenti d'uso tra i diversi tipi di insediamenti ammissibili sono solo quelli a favore degli usi rurali e residenziali.*

*E' consentita l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nelle aree e fasce di protezione idrografica ai fini del calcolo della volumetria edificabile per le abitazioni rurali.*

*In particolare per il torrente Prebec vale quanto segue:*

*- secondo l'art. 29 della L.R. 56/1977 e s.m.i. L.R. 61-62/1984, è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di almeno 25 metri per dal piede esterno degli argini maestri nei torrenti arginati. In tale fascia sono consentite le utilizzazioni previste dal 3° comma dell'art. 27 (L.R. 56/77 e s.m.i.) quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.*

*Per gli altri torrenti vale il rispetto dell'art. 34 seguente.*

#### **Art. 34 - Sedimi viari, fasce di rispetto, allineamenti**

*La Variante Generale di P.R.G. definisce "sedime viario" la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste sedi sia transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili).*

*I sedimi viari sono considerati esistenti quando risultano, a qualsiasi titolo utilizzati alla data di adozione delle presenti N.T.A. per il passaggio delle persone e/o dei veicoli, ferrovia compresa.*

*Sono considerati di progetto quei sedimi viari che sono individuati come nuovi tracciati stradali e/o ampliamenti di quelli esistenti, nella cartografia di P.R.G..*

*La Variante Generale di P.R.G. non considera fra i sedimi viari quelli che oltre ad essere di proprietà privata gravati o meno di servitù di pubblico passaggio, non raggiungano la dimensione media trasversale di mt. 4.00; analogamente non considera sedimi viari quelli che appartengono alle strade consortili o vicinali la cui larghezza non raggiunge la dimensione media di mt. 4.00.*

*Per entrambi i casi la Variante Generale di P.R.G. stabilisce che convenzionalmente, e solo ai fini della distanza dai cigli, essi vengano assimilati ai lotti di terreni liberi e soggetti, per questo motivo, al rispetto delle distanze dai confini anzichè da quelle di cigli stabiliti dalla legge ovvero precisati dalla Variante Generale di P.R.G..*

*La variante di P.R.G., a norma dell'art. 27 della L.U.R., prevede per i sedimi viari esistenti e/o in progetto ricadenti al di fuori dei centri abitati, adeguate fasce di rispetto dimensionate in base alle disposizioni del Nuovo Codice della strada e suo regolamento attuativo.*

*In difetto di specifiche indicazioni della Variante Generale di P.R.G. relative alle fasce di rispetto, valgono le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e suo regolamento attuativo; ove quest'ultimo non detta disposizioni, vale quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444.*

*Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova edificazione; sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, recinzioni e sistemazioni a verde pubblico e/o privato, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici parchi pubblici nonché impianti per la distribuzione di carburante. Questi ultimi sono consentiti nelle fasce di rispetto uguali o superiori a mt. 10 e sempre a titolo precario (10).*

*Per i fabbricati rurali ad uso residenziale esistenti in dette fasce di rispetto, sono consentiti interventi di cat. I, II, III, IV, IX, e X, alla condizione che all'atto di effettuare gli interventi di categ. III si verifichi che l'occupazione delle aree libere avvenga al di fuori della fascia di rispetto o sul lato opposto a quello del sedime viario che si intende tutelare, e alla condizione che tali ampliamenti abbiano le caratteristiche dimensionali e funzionali di cui al 12° comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77.*

*Per le attrezzature agricole eventualmente esistenti nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi di categ. I, II e IV.*

*Lungo la linea ferroviaria la Variante Generale di P.R.G. non definisce apposite fasce di rispetto, ma richiama integralmente gli artt. 40, 42, 49, 52, 54 del titolo III del D.P.R. 11/7/1980 n° 735 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto; attività di terzi in prossimità delle ferrovie".*

*A tutela dei sedimi viari esistenti e/o in progetto al di fuori dei centri abitati, si stabilisce che nell'aprire canali e fossi, nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade pubbliche o di uso pubblico, dev'essere osservata una distanza dal ciglio non inferiore alla profondità dei canali, fossi, escavazioni con un minimo di mt. 3.00.*

*Si stabilisce altresì che la distanza per impiantare alberi lateralmente alla strada non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza e comunque non inferiore a mt. 6.00.*

*Per impiantare siepi vive tenute ad altezza non superiore a mt. 1.00, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati sostenuti da paletti, la distanza minima è di mt. 1.00. Per siepi vive e piantagioni di altezza superiore a mt. 1.00 la distanza minima dal ciglio stradale è di mt. 3.00.*

*La Variante Generale di P.R.G. stabilisce fasce di rispetto nei centri abitati e/o in loro vece prevede alcuni nuovi allineamenti stradali ovvero prescrive il rispetto degli allineamenti (o fili di fabbricazione) in atto (8) ove non indicato.*

*In difetto di specifiche indicazioni di dette fasce o di nuovi allineamenti od in assenza di allineamenti in atto, valgono le disposizioni dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444.*

*Per le strade in progetto qualora il P.R.G. individuati nuovi allineamenti, essi hanno carattere indicativo in quanto connessi al tracciato definitivo del nuovo sedime viario e potranno essere ridotti fino a coincidere con il ciglio della nuova strada, in sede di progetto esecutivo della strada stessa o sua parte.*

*Pertanto i fabbricati eventualmente esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A all'interno della fascia o dell'allineamento indicato in cartografia, potranno condurre gli interventi ammessi per l'area di appartenenza.*

*Gli interventi edilizi di categ. I, II, IV, e X non richiedono il rispetto di allineamenti stradali, ma è fatta salva la facoltà del Comune di imporre arretramenti parziali dei fabbricati esistenti con profondità non superiore a mt. 3.00 allo scopo di migliorare le condizioni generali della viabilità urbana.*

*Sono ammessi gli ampliamenti dei sedimi, i nuovi allacciamenti e gli arredi viari.*

*Le recinzioni sono ammesse in tutto il territorio comunale con le avvertenze che seguono:*

*a. per motivazioni di carattere strutturale ed ambientale il P.R.G. prescrive allineamenti delle recinzioni in alcune aree di nuovo impianto e così come individuato nelle tavole di Piano.*

*b. nelle aree agricole, nelle aree di valore ambientale, in aree di protezione idrologica e di rispetto cimiteriale sono ammesse recinzioni a giorno a trama leggera, di altezza non superiore a mt. 2,00 intrecciate con essenze forti possibilmente a foglia non caduca.*

*Lo zoccolo è ammesso soltanto per i tratti di recinzione da realizzarsi verso strade pubbliche o suolo pubblico o per la delimitazione di lotti già edificati e deve avere altezza massima di cm. 60.*

*Salvo diverse disposizioni degli Enti proprietari del sedime viario su cui dette recinzioni prospettano e fatte salve le disposizioni del nuovo codice della strada - disposizioni che in tal caso prevalgono - esse possono essere realizzate a non meno di mt. 3,00 dall'asse della strada salvo che preesista un allineamento in atto che il Comune intende confermare; in tal caso potranno essere collocate sull'allineamento medesimo.*

*Per garantire una conveniente visibilità e idoneità di accesso ai veicoli, è richiesto, in sede di progetto di recinzione in corrispondenza dei passaggi carrai, in misura da definirsi di volta in volta.*

*In presenza di alberature di singolare valore ambientale, le recinzioni debbono adattarsi alle alberature stesse, senza causare danni, anche di natura estetica.*

*Sono ammesse recinzioni a parete piena solo per il completamento di recinzioni esistenti e dello stesso tipo, nonchè per nuovi centri aziendali rurali, purchè in entrambi i casi si curino architettonicamente i parametri esterni delle recinzioni e si osservino le distanze minime dai cigli stradali richieste dal D.M. 1.4.68 n° 1404 quando in contrasto con le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento Attuativo, che in tal caso prevalgono.*

*c. nei nuclei frazionali, nelle aree industriali e artigianali comunque definite, sono ammesse recinzioni di qualsiasi tipo di altezza massima di mt. 2,00 e senza arretramento rispetto agli allineamenti in atto, comunque il Comune avrà la facoltà di imporre degli arretramenti, nella misura massima di mt. 3, per necessità di pubblica utilità, nel rispetto del Codice Civile per quanto non precisato nel Regolamento Edilizio locale.*

*Sono vietate le*

*recinzioni prefabbricate a parete piena e/o a giorno che per forma, materiali e colore risultino in contrasto con l'ambiente.*

*d. In tutte le altre aree le recinzioni debbono essere a giorno, di altezza massima di mt. 2,00, di foggia semplice che si armonizzi per quanto possibile con le recinzioni preesistenti. Tuttavia, a giudizio del Comune, possono essere consentite recinzioni a parete piena a completamento o in sostituzione di analoghe recinzioni già esistenti o laddove le caratteristiche architettoniche e ambientali del contesto urbano ne suggeriscano l'adozione.*

*In presenza di nuovi allineamenti le recinzioni non sono ammesse se non di forma e materiale leggero. In questo caso a giudizio del Comune, possono essere consentite recinzioni a parete piena a completamento o in sostituzione di analoghe recinzioni già esistenti o laddove le caratteristiche architettoniche e ambientali del contesto urbano ne suggeriscano l'adozione. In presenza di nuovi allineamenti le recinzioni non sono ammesse se non di forma e materiale leggero. In questo caso a giudizio del Comune, esse possono avanzare rispetto ai nuovi allineamenti previsti qualora preesista un filo delle recinzioni che si intende confermare.*

*Ove la Variante Generale di P.R.G. prescrive il rispetto degli allineamenti in atto, le recinzioni debbono essere di volta in volta autorizzate dal Comune previa definizione degli allineamenti stradali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale lungo i tratti di sedime viario su cui esse fronteggiano.*

#### **PARTE QUARTA DEFINIZIONI PARTICOLARI**

##### **Art. 35 - Servitù di rispetto delle linee elettriche aeree**

*Al fine della tutela dagli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto sono indicate, misurate su entrambi i lati dell'asse della linea, la fabbricazione è sottoposta alle*

prescrizioni del D.P.R. n° 1062 del 21.6.68 (Regolamento di esecuzione della legge 13.12.1964 n° 1341, recante norme tecniche per la disciplina delle costruzioni ed esercizio di linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R. n° 164 del 7.1.1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee: mt. 15 per tensioni oltre 70 KW fino a 150 KW.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti uffici ENEL della tensione della linea e conseguentemente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo da fornirsi da tale Ente unicamente come traduzione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione. Ugualmente compete a chi intende edificare, lo spostamento delle linee aeree ai margini del lotto edificato e/o edificabile onde poter realizzare l'intervento richiesto.

Valgono le disposizioni della situazione legislativa in atto (D.M. 16/01/1991, Dec. M. 23/04/1992, ecc..).

**Art 36 - Disciplina delle cabine, stazioni e sottostazioni per la trasformazione del potenziale dell'energia elettrica e delle centrali telefoniche.**

Le stazioni, sottostazioni e cabine elettriche e le centrali telefoniche urbane non sono soggette ai parametri edilizi riguardanti la densità e l'altezza stabiliti dalle presenti N.T.A. per l'area in cui vengono costruite.

Nella loro edificabilità dovranno tuttavia essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a. Stazioni elettriche fino a 15.000 volts:

- rapporto massimo di copertura: 1/2 -  
distacco dai confini: non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza con un minimo di mt. 20 per le aree residenziali
- allineamenti di fabbricazioni: non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza

Le stazioni elettriche di potenza superiore a 15.000 volts seguono le norme di cui sopra, ma sono consentite solo nelle aree industriali ed agricole.

b. Sottostazioni elettriche:

- distacco dai confini ed allineamenti di fabbricazione non inferiore a quelli stabiliti dal P.R.G. per l'area di appartenenza.

c. Cabine elettriche:

- distacco dai confini non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza quando si tratta di cabina di altezza superiore a mt. 3.00 e di larghezza superiore a mt. 12, nel caso di cabine di altezza uguale o inferiore a mt. 3 e di larghezza inferiore a mt. 12;

- possibilità di costruire a confine (fermo restando per il confinante la possibilità di costruire egli stesso a confine o alla distanza fissata dal P.R.G), purchè tale distanza dal ciglio stradale non sia inferiore a mt. 6,00 per cabine di altezza massima mt. 3,00.

**D. Centrali telefoniche:**

- distanza dai confini ed allineamenti di fabbricazione come previsto dal P.R.G. per l'area di appartenenza.  
- per le cabine telefoniche valgono i limiti di cui al punto "c." precedente.

**Art. 37 - Tracciato definitivo delle strade di P.R.G.**

Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dalla presente Variante di P.R.G. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc..).

Tali tracciati potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva ed esecutiva degli stessi, pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti fili stradali ovvero fra gli opposti margini che delimitano le fasce di rispetto.

I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti da tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che verranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

**Art. 38 - Poteri di deroga**

Ai sensi dell'Art. 14 del DPR 6/6/01 n. 380 e s.m.i., il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico limitatamente a parametri e/o prescrizioni particolari definiti dallo strumento urbanistico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse.

La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali è ammessa in tutte le zone.

Il vincolo delle immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni.

**Art. 39 - Adeguamento alle prescrizioni della L. 8.8.1985 n° 431**

A fini della tutela delle zone di particolare interesse ambientale, valgono le prescrizioni della Legge 8/8/1985 n° 431. Si richiedono inoltre le disposizioni della L.R. n° 20 del 3/4/89 e s.m.i..

**Art. 40 - Adeguamento alle prescrizioni della relazione geologico-tecnica**

*Considerato che la relazione geologico-tecnica, redatta dai Dott. Geol. D. Fontan e Zanella, allegata alla presente variante al P.R.G. individua per tutto il territorio urbano fattori idrogeologici penalizzanti dovuti alla presenza di acque di falda superficiali, valgono le seguenti prescrizioni di cui alla carte di sintesi e geologica.*

## **1 CARTA DI SINTESI (TAVOLE VII)**

La carta di sintesi costituisce il documento cartografico finale delle analisi condotte sull'intero territorio comunale volto a definirne l'idoneità all'utilizzazione urbanistica. La carta di sintesi è stata suddivisa nelle seguenti tavole:

- Tavola VIIa: carta dell'intero territorio comunale in scala 1:10.000;
- Tavola VIIb: approfondimenti del fondovalle e delle Borgate Molè e Pavaglione, in scala 1: 5.000.

Il territorio comunale di Chianocco è stato suddiviso in "classi di idoneità urbanistica" tenendo conto della probabilità che fenomeni idrogeologici potenzialmente distruttivi e di determinata intensità (in riferimento all'evento del 1957 per quanto riguarda il conoide del torrente Prebec e dell'ottobre 2000 per quanto riguarda il fondovalle alluvionale della Dora Riparia) si possano ancora verificare.

Sono state definite tre classi principali d'idoneità urbanistica in accordo con quanto suggerito dalla normativa vigente (C. P. G. R. 8/05/96 n° 7/LAP e successive N.T.E.); le classi sono state ulteriormente suddivise in sottoclassi in base alla presenza di elementi antropici e ai differenti fattori penalizzanti (geologici, geomorfologici, geoidrologici e litotecnici).

### **1.1 Classe I**

All'interno di questa classe sono comprese le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: ogni intervento, sia pubblico sia privato, deve essere preceduto da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11 marzo 1988.

In questa classe ricade l'area subpianeggiante ubicata sul terrazzo di Campoasciutto (in cui ricade l'area **an3**).

Nell'area di fondovalle (apparati di conoide dei torrenti Prebec, Pissaglio e zona di pertinenza fluviale della Dora Riparia) non sono state inserite aree di classe I.

### **1.2 Classe II**

All'interno di questa classe sono comprese le porzioni di territorio nelle quali esistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica che possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici dettati al D.M. 11 marzo 1988 e/o di interventi di sistemazione idrogeologica realizzati, a livello di progetto esecutivo, nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Questi tipi di interventi devono essere condotti in modo tale da non condizionare negativamente la propensione all'edificabilità delle aree circostanti.

In questa classe rientrano le aree poste in settori con pendenze inferiori a 30% in cui il substrato roccioso è affiorante o ricoperto in modo discontinuo da depositi detritico-colluviali o glaciali di potenza variabile (aree in corrispondenza delle borgate di Lorano, Baritlera, Molè parte, Strobietti, Pavaglione parte, Combette parte, Gardinera, Margrit, Vindrolere parte, Cresto e Le Combe parte).

Ogni intervento deve essere preceduto da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11 marzo 1988. L'intervento deve essere effettuato prevedendo adeguate strutture di sostegno (es. muri in c.a., terre armate ecc.) e predisponendo sistemi di drenaggio

delle acque superficiali e/o profonde che prevenivano fenomeni di saturazione della coltre detritico-colluviale.

### **1.3 Classe III**

In questa classe ricadono le porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e gli elementi di rischio dipendenti dall'urbanizzazione dell'area sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate e da richiedere, ove edificate, la previsione di interventi di riassetto territoriale e/o di manutenzione.

In accordo con le N.T.E. della C.P.G.R. 7/LAP la classe III è stata suddivisa in:

- classe IIIa: aree inedificate
- classe IIIa.1 localizzate nel versante montano
- classe IIIa.2 localizzate nel fondovalle
- classe IIIb: aree edificate
- classe IIIb.2: a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti
- classe IIIb.4: anche a seguito della realizzazione delle opere non sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (difesa dell'esistente)
- classe III s.l. comprende estesi settori del versante montano non edificati o con la presenza di isolati edifici spesso non ubicati nelle basi cartografiche disponibili.

#### **1.3.1 Classe IIIa**

Sono state definite due sottoclassi in relazione al particolare elemento geomorfologico/litotecnico penalizzante. Comprende le zone inedificate localizzate sul versante montano (sottoclasse IIIa.1) e sulle aree di fondovalle (sottoclasse IIIa.2).

##### **1.3.1A SOTTOCLASSE IIIA.1**

Questa sottoclasse include le aree inedificate localizzate nel versante montano e caratterizzate da:

- elevata acclività (>60%) in cui il substrato è ricoperto da un limitato spessore di coltre detritico-colluviale e dove si possono prevedere fenomeni franosi per saturazione e fluidificazione dei depositi sciolti superficiali (colamenti, soil slip, soliflussi);
- versanti soggetti a fenomeni valanghivi;
- aree soggette a fenomeni di crollo;
- alvei dei torrenti ed aree pianeggianti attigue.

Nell'interno di queste aree, visto il rischio legato all'instabilità dei versanti e alla dinamica torrentizia, si esclude la possibilità di realizzare qualsiasi intervento. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico (paravalanghe, opere di sistemazione e di riassetto territoriale, piste forestali, ecc...) non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77.

Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente (rif. carta geomorfologica e dei dissesti), è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e ristrutturazioni. I sopraccitati interventi verranno condizionati, a livello di singola concessione edilizia, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e litotecniche (es. secondo il DM 11/3/88) mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di prescrivere gli accorgimenti tecnici alla loro mitigazione.

Sono da intendersi compresi nella presente classi IIIA.1 e soggetti alla relativa normativa gli ambiti inedificati inclusi nei settori lungo il versante collinare tra le località Bartilera e Grangia ed in ogni caso ubicati entro mt. 10 dal limite delle sponde dei corsi d'acqua segnalati, così come illustrato nell'allegato 1 del parere dell'A.R.P.A. n. 4074/20.4 del 14/03/03.

#### 1.3.1B SOTTOCLASSE IIIA.2

Porzioni di territorio di fondovalle inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti in quanto alluvionali da acque ad elevata energia, e aree comprese nelle fasce fluviali A e B (definite dalla L. 183/89). Nel territorio comunale di Chianocco i limite di fascia A e B sono quasi coincidenti e l'estensione areale della fascia B è molto ridotta. In ogni caso le rappresentazioni cartografiche dei limiti di tali fasce sono da verificare con quelle riportate sulle tavole del P.A.I. (P.S.F.F.) che, in caso di discordanza si intendono prevalenti.

Si ricorda che la fascia fluviale A è normata dall'art. 29 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Interventi sulla rete idrografica e sui versanti - Legge 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001:

- 1) Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
  
- 2) Nella Fascia A sono vietate:
  - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
  - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
  - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
  - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
  - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3) Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- j) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- k) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4) Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5) Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Si ricorda che la fascia fluviale B è normata dall'art. 30 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Interventi sulla rete idrografica e sui versanti - Legge 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001:

- 1) Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
- 2) Nella Fascia B sono vietati:
  - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
  - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
- 3) Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 3 dell'art. 29:
  - a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
  - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis del P.A.I.;
  - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
  - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
  - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
- 4) Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.  
Per opere infrastrutturali di interesse pubblico (paravalanghe, opere di sistemazione e di riassetto territoriale, piste forestali, ecc....) non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77.

Fino alla realizzazione delle opere idrauliche previste dal P.A.I., negli ambiti di fascia C retrostanti i limiti di progetto, in sinistra orografica della Dora riparia e classificati "Eea" dalla relazione geologica allegata al P.R.G.C., operano le disposizioni di cui ai commi precedenti riferiti alla fascia B del P.A.I.

Dai versanti ineditati trattati quali ambiti in classe IIIa.2 è prevista una fascia di ineditabilità di almeno mt 30; inoltre future edificazioni dovranno mantenere una distanza di sicurezza di almeno mt 20 da orli di scarpata potenzialmente instabili.

### **Classe IIIa2**

Nella classe IIIa2, al di fuori delle fasce A e B, sui fabbricati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino aumento di carico antropico.

Sono peraltro consentite piccole strutture lignee al servizio dell'attività agricola.

### **1.3.2 Classe IIIb**

Nelle zone che rientrano nella classe IIIb, secondo quanto riportato nella circolare esplicativa 7/LAP del 6 maggio 1996 e successive N.T.E., è possibile prevedere una ulteriore suddivisione in base alla pericolosità rilevata e delle opere di sistemazione presenti o prevedibili (Tabella 1).

Classi	vincoli
Classe IIIb.1	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 classi IIIb successive
Classe IIIb.2	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (IIIb s.s.)
Classe IIIb.3	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti
Classe IIIb.4	Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento antropico

TABELLA 1 SUDDIVISIONI DELLA CLASSE IIIb E RELATIVI VINCOLI

#### **1.3.2A CLASSE IIIb.2**

La classe IIIb.2 è stata ulteriormente suddivisa in sottoclassi (zone) in base al particolare tipo di processo geomorfologico atteso. In questa classe ricadono:

- i settori laterali del conoide del torrente Prebec e l'area edificata compresa tra la SS 25 e il limite della Fascia B (sottoclasse IIIb2.z1);
- i settori edificati compresi tra la SS 25 e la ferrovia Torino-Modane (sottoclasse IIIb2.z3);
- parte delle aree edificate delle borgate di Molè e di Pavaglione coinvolte o potenzialmente coinvolgibili da fenomeni franosi superficiali (sottoclasse IIIb2.zm).

Durante gli eventi di piena, le aree che ricadono nelle prime due sottoclassi sono potenzialmente penalizzate da allagamenti di acque a bassa/media energia: le aree in cui si

prevedono acque a media energia sono localizzate nelle parti laterali del conoide del torrente Prebec (zona 1); nelle aree comprese nella zona 3 sono invece previsti allagamenti da parte di acque la cui energia è verosimilmente più bassa in quanto parzialmente protette dai terrapieni della ferrovia e della statale.

Ogni intervento deve essere preceduto da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11 marzo 1988.

Per opere infrastrutturali di interesse pubblico (paravalanghe, opere di sistemazione e di riassetto territoriale, piste forestali, ecc....) non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77.

#### 1.3.2.a.1 Zona 1 - IIIb2.z1 (aree an2, an4, an5, an6, an7, ap1, ac5a parte , acp parte)

La zona 1 comprende i settori laterali e distali del conoide del torrente Prebec (loc. Grangia, Giraude, Vindrolere, Crotte e Colombé) e l'area edificata compresa tra la SS 25 e il limite della Fascia B (Cotonificio, Vernetto).

##### *1.3.2.a.1.1 Nuove edificazioni*

Sono vietati gli interrati (autorimesse, cantine, tavernette ecc.) mentre gli edifici di nuova costruzione, ad esclusione dei bassi fabbricati, dovranno essere protetti, solo nei lati rivolti verso l'apice del conoide, da un muro in calcestruzzo armato a prosecuzione del muro controterra dell'abitazione, di altezza compresa tra 1.5 m e 2.5 m rispetto al p.c. originario; l'altezza della elevazione e la possibilità di realizzare finestre, protette da inferiate e a tenuta stagna, dovrà essere valutata caso per caso a seconda delle caratteristiche topomorfe del terreno circostante. È consentita la realizzazione di seminterrato ma non è consentito un uso dello stesso per civile abitazione.

La verifica della capacità portante delle opere di fondazione dovrà essere condotta ipotizzando la falda superficiale coincidente con il piano campagna.

##### *1.3.2.a.1.2 Esistente*

A seguito di opportune indagini di dettaglio sono consentiti:

1. gli adeguamenti igienico-funzionali, gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e gli interventi di risanamento conservativo.
2. le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
3. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
4. gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

Nell'area Ap1 (area per impianti produttivi esistenti) devono essere previste misure non strutturali di protezione civile volte a mitigare la pericolosità legata alla dinamica della Dora Riparia e del Torrente Prebec.

#### 1.3.2.a.2 Zona 3 - IIIb2.z3 (ac5 parte, ac5a parte)

La zona 3 è compresa tra la ferrovia Torino-Modane e la S.S. 25 (loc. Zoie/Vernetto e loc. Paluc), e parzialmente tra la SS 25 e l'autostrada. Tale zona è caratterizzata da aree totalmente o parzialmente comprese tra rilevati artificiali.

#### *1.3.2.a.2.1 Nuove edificazioni*

Sono vietati gli interrati (autorimesse, cantine, tavernette ecc.) e i piani adibiti ad uso di civile abitazione dovranno risultare ad una quota più alta rispetto a quella del rilevato stradale. La sopraelevazione può essere eseguita mediante:

1. la realizzazione di un piano non adibito a civile abitazione
2. la realizzazione di un rilevato costituito da materiale di riporto con idonei requisiti geotecnici;
3. la realizzazione di pilastri senza muratura (tipo palafitta) per non ostacolare il deflusso delle acque, soprattutto nelle zone in cui il rilevato stradale della SS 25 ha un'altezza superiore a 2.5-3 m.

La verifica della capacità portante delle opere di fondazione dovrà essere condotta ipotizzando la falda superficiale coincidente con il piano campagna.

#### *1.3.2.a.2.2 Esistente*

A seguito di opportune indagini di dettaglio sono consentiti:

1. gli adeguamenti igienico-funzionali, gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e gli interventi di risanamento conservativo.
2. le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
3. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali.

#### *1.3.2.a.3 Zona montana - IIIb4.zm*

Comprende parte delle aree edificate delle borgate di Molè e di Pavaglione coinvolte (Molè) o potenzialmente coinvolgibili (Pavaglione) da fenomeni franosi superficiali.

#### *1.3.2.a.3.1 Esistente*

A seguito di opportune indagini di dettaglio sono consentiti:

1. gli adeguamenti igienico-funzionali, gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e gli interventi di risanamento conservativo;
2. le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
3. gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

Lo studio di fattibilità dovrà porre particolare attenzione alla stabilità del complesso pendio/manufatto, all'individuazione dei parametri litotecnici essenziali per le verifiche di stabilità (coesione, angolo di attrito interno e peso di volume), ricavati da opportune analisi geotecniche/geomeccaniche, e alla corretta regimazione delle acque superficiali.

### 1.3.2B CLASSE IIIb.4

Corrisponde alle aree edificate poste in corrispondenza del settore apicale del conoide del torrente Prebec.

Gli ambiti edificati inclusi nei settori lungo il versante collinare tra le località Bartilera e Grangia ed illustrati nell'alleg. 1, ed in ogni caso ubicati entro mt 10 dal limite delle sponde dei corsi d'acqua segnalati, sono da intendersi compresi nella presente classe IIIb4 e sono soggetti alle relative norme.

Gli ambiti edificati inclusi nelle fasce di rispetto pari a mt 10 poste a sinistra e a destra del torrente Prebec, a valle della ferrovia, sono da intendersi compresi nella presente classe IIIb4 e sono soggetti alle relative norme, nonché alle disposizioni del R.D. 523/1904.

Dai versanti edificati trattati quali ambiti in classe IIIb4 è prevista una fascia di inedificabilità di almeno mt 30; inoltre future edificazioni dovranno mantenere una distanza di sicurezza di almeno mt 20 da orli di scarpata potenzialmente instabili.

#### 1.3.2.b.1 Nuove edificazioni

È esclusa la realizzazione di nuove unità abitative.

Per opere infrastrutturali di interesse pubblico (paravalanghe, opere di sistemazione e di riassetto territoriale, piste forestali, ecc....) non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77.

#### 1.3.2.b.2 Esistente

Le aree edificate poste in corrispondenza dell'apice del conoide ricadono nella classe IIIb.4 in quanto ubicate in zone in cui la pericolosità è più elevata; in tali aree anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento antropico.

A seguito di opportune indagini di dettaglio sono consentiti:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
2. le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;

### 1.3.3 Classe III s.l.

La classe III s.l. comprende estesi settori del versante montano non edificati o con la presenza di isolati edifici spesso non ubicati nelle basi cartografiche disponibili.

Il Piano Regolatore non prevede nuovi insediamenti.

### 1.3.3A INTERVENTI CHE AUMENTANO IL CARICO ANTROPICO

Ogni intervento deve essere accompagnato da uno studio di fattibilità, condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11 Marzo 1988, n. 127 e nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo quanto disposto dalla L.R. 9/8/89 n°45.

Sono permessi nuovi interventi solo nei casi in cui non siano presenti fattori geomorfologici negativi caratterizzati da pericolosità elevata.

In caso di parere geologico negativo sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (manutenzione ordinaria, ristrutturazione e recupero conservativo).

In tutti i casi si dovrà porre particolare attenzione alla stabilità del complesso pendio/manufatto, all'individuazione dei parametri litotecnici essenziali per le verifiche di stabilità (coesione, angolo di attrito interno e peso di volume), ricavati da opportune analisi geotecniche/geomeccaniche, e alla corretta regimazione delle acque superficiali.

### 1.3.3B ALTRI INTERVENTI

A seguito di studi di fattibilità, condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11 Marzo 1988, n. 127 e nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo quanto disposto dalla L.R. 9/8/89 n°45, sono permessi interventi di sistemazioni idraulico-forestali, sistemazione di frane e di aree degradate, la realizzazione di piste forestali, manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero conservativo.

Lo studio di fattibilità dovrà porre particolare attenzione alla stabilità del complesso pendio/manufatto, all'individuazione dei parametri litotecnici essenziali per le verifiche di stabilità (coesione, angolo di attrito interno e peso di volume), ricavati da opportune analisi geotecniche/geomeccaniche, e alla corretta regimazione delle acque superficiali.

### **Art. 41 - Riferimento alla Legge Regionale n° 21/98**

*Valgono le disposizioni di quanto consentito dalla L.R. n° 21/98 “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetto”*

### **Art. 42 – Fabbricati ad uso commerciale.**

*In tutte le zone che il PRGC prevede la destinazione ad uso “Commerciale” sono ammessi insediamenti commerciali di vicinato (con superficie di vendita inferiore a 150 Mq).*

*Nelle zone individuate in cartografia in “Addensamento commerciale A1” e “Localizzazione commerciale L2”, sono ammessi esercizi commerciali di cui alla seguente tabella :*

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ	ADDENSAMENTI A1	LOCALIZZAZIONE L2
VICINATO (*)	Fino a 150	SI	SI
M-SAM 1	151 -250	SI	SI
M-SAM2	251 – 900	SI	SI
M-SAM3	901 – 1500	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	SI
G-SE1	1501-3000	NO	SI
G-CC1	FINO 6000	NO	SI

*Per gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita inferiore a 400Mq, il fabbisogno di parcheggi è determinato nella misura prevista dal comma 3 – art. 21 della legge regionale 5/12/1977 n° 56 e s.m.i.*

*Per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita, per le grandi strutture di vendita e per i centri commerciali, il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri di cui alla tabella che segue:*

**PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI A PARCHEGGIO**

<b>TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE</b>	<b>SUPERFICIE DI VENDITA MQ (S)</b>	<b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI A PARCHEGGIO (N)</b>	<b>NOTE</b>
<b>M-SAM2</b>	<b>400-900</b>	<b><math>N=35+0,5(S-400)</math></b>	<b>(*)</b>
<b>M-SAM3</b>	<b>901-1800</b>	<b><math>N=60+0,10(S-900)</math></b>	
<b>G-SM1</b>	<b>2501-4500</b>	<b><math>N=245+0,20(S-2500)</math></b>	
<b>M-SE2</b>	<b>401-900</b>	<b><math>N=0,045XS</math></b>	
<b>M-SE3</b>	<b>901-1800</b>	<b><math>N=0,045XS</math></b>	
<b>G-SE1 G-SE2</b>	<b>DA1501A 3.000</b>	<b><math>N=40+0,08(S-900)</math></b>	
<b>M-CC</b>	<b>151-1500</b>	<b><math>NCC=N+N'</math></b>	<b>(***)</b>
<b>G-CC1</b>	<b>FINO 6000</b>	<b><math>NCC=N+N'</math></b>	<b>(***)</b>

*Note: (\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 Mq lo standard minimo per parcheggi riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie delle strutture distributive sono stabilite dal P.R.G.C.*

*(\*\*\*)N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.*

*N è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove  $S'$  è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.*

*Si applicano altresì le altre norme previste nell'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. come risulta nel testo coordinato pubblicato sul BUR del 6/4/2006 (1° supplemento al numero 14).*

*Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si fa riferimento alle normative nazionali e regionali in materia di commercio.*

## **NOTE:**

**(1)**

*Per superficie utile esistente si intende la superficie di pavimento dei locali ai diversi piani f.t., misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte finestre, di logge, di balconi. Per le scale (chiuse o aperte) si conteggia una sola volta la superficie del vano scala.*

**(2)**

*Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie dei locali ai diversi piani f.t. misurata comprendendo le murature, i pilastri, i tramezzi, i vani di porte e finestre ed escludendo gli sguinci esterni, i balconi le logge o porticati e le scale aperte. Per le scale chiuse si conteggia una sola volta il vano scala.*

*Il piano seminterrato non si considera f.t. se non fuoriesce dalla quota 0,00 (od in mancanza di questa, dal piano di campagna) di almeno mt. 2,00*

**(3)**

*Per volume lordo si intende lo spazio geometrico chiuso con tamponamenti perimetrali fissi da almeno tre lati.*

**(4)**

*1. La presente variante di P.R.G. fissa per determinate aree la densità territoriale espressa in metri cubi di costruzione (volume) per metro quadrato di superficie territoriale.*

*2. Per volume si intende quello del solido emergente dal piano di campagna naturale, o dalla quota 0,00 predefinita dal Comune, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Tale volume si calcola con criteri rigorosamente geometrici. Sono compresi nel volume gli avancorpi (bovindi, verande chiuse e simili) e i sottotetti abitabili secondo le precisazioni di cui al succ. punto 5.*

*Sono altresì comprese nel volume le autorimesse private (anche isolate) per la parte eccedente i 2 mq ogni 20 mc della costruzione di cui sono a servizio. Sono invece esclusi dal calcolo del volume gli incavi di qualsiasi natura e valore architettonico, le sovrastrutture tecniche (torri di scale e ascensori, esalatori ecc.), i porticati, i pilotis fino a mt. 2,60 di luce netta e gli eventuali vani accessori in esse ricavati quali scale, ascensori, guardiole, le tettoie, e le autorimesse per la Legge Tognoli.*

*3. Per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente tutti gli spazi coperti e scoperti, pubblici e/o privati, esistenti e/o previsti alla Variante Generale di P.R.G. ovvero da piani esecutivi.*

*4. La presente variante generale di P.R.G. fissa inoltre la densità fondiaria espressa nel seguente modo:*

*- per le destinazioni d'uso agricola, artigianale, industriale e commerciale in mq di superficie complessiva del piano di calpestio emergenti dal piano di campagna naturale, o dalla quota 0,00 predefinita dal Comune, per ogni mq di superficie del lotto edificabile cioè del lotto di proprietà catastalmente definito, al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dalla Variante Generale di P.R.G. o da piani esecutivi;*

*- per le destinazioni d'uso residenziali in metri cubi di costruzione (volume) per metro quadrato di superficie fondiaria.*

*5. Nel calcolo della superficie complessiva dei piani di calpestio sono comprese tutte le superfici lorde di pavimento di vani, locali e ambienti chiusi (al lordo delle murature,*

*tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali come vani di ascensori, di scale, ecc..) a qualunque uso siano adibiti.*

*Sono esclusi dal calcolo i locali accessori di pertinenza della residenza quando risultino mediamente interrati oltre 1 mt. di profondità e i bassi fabbricati (di H max di mt. 2,50 misurati dal piano di campagna naturale all'estradosso) ad uso autorimessa privata nella misura di 2 mq di basso fabbricato ogni 20 mc di costruzione, nonchè tutti gli spazi coperti aperti su uno o più lati, quali porticati, logge, balconi coperti, tettoie.*

*Sono altresì esclusi dal calcolo della superficie complessiva dei piani di calpestio, i locali al p.t. aventi luce netto fino a mt. 2,50, destinati a lavanderie, stenditoi, cantine, locali di sgombero, legnaie autorimesse private, a condizione che il richiedente la concessione o l'autorizzazione produca un atto di impegno per il mantenimento dei locali agli usi suddetti e che l'atto sia trascritto a cura della C.A. ed a spese dell'interessato, sui registri della proprietà immobiliare. In presenza di sottotetti abitabili (cioè dotati di idonea scala di accesso e di illuminazione naturale diretta) la superficie di calpestio da conteggiare nella verifica della densità fondiaria, è quella corrispondente alla superficie di pavimento del sottotetto avente altezza uguale o maggiore a mt. 1,50 e dotato di falda di tetto con inclinazione non superiore a 33°. In corrispondenza di falde con inclinazione maggiore, la superficie di piano di calpestio sarà conteggiata per intero.*

**(5)**

*Il r/c è costituito dal rapporto fra la superficie coperta dei fabbricati e l'area del lotto edificabile come definito alla precedente nota 4. La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria delle superfici di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi bassi fabbricati e tettoie) e si misura come*

- *proiezione a terra di tutti i corpi di fabbrica anche aperti quali logge e porticati ancorchè privi di costruzioni soprastanti;*
- *proiezione a terra di corpi di fabbrica in aggetto e di sbalzi con esclusione di*
  1. *balconi aperti a sbalzo*
  2. *cornicioni e pensiline fuoriscenti da filo fabbricato fino ad un massimo di mt. 1,5 e simile.*
  3. *protezioni semi-permanenti per zone di carico/scarico merci, di deposito carrelli, sosta pedonale ecc.. in aree industriali e terziarie.*

**(6)**

*Per residenza al servizio dell'azienda agricola si intende l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode a seconda del tipo di conduzione aziendale.*

*Gli interventi di cui alla lettera C) dell'art. 2 della L.R. 31/7/84 n° 35 sono: "la 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"*

**(7)**

*Ai fini della presente norma le aree libere si considerano funzionali al fabbricato quando risultino necessarie a verificare la densità fondiaria ammessa.*

**(8)**

*Per un minimo accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti*

sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di mt. 100) e prospiciente il medesimo ciglio stradale.

**(8bis)**

Per l'altezza dei fabbricati ed il numero dei piani si fa riferimento a quanto prescritto dal R.E. vigente ed in particolare nei terreni pianeggianti l'altezza dei fabbricati viene misurata all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dal piano medio del marciapiede ed in mancanza di esso dal sedime stradale sistemato. Per ultimo piano abitabile si intende anche il piano del sottotetto qualora il tetto medesimo appoggi ad una distanza superiore a cm 100 dall'estradosso del pavimento e contestualmente l'altezza media interna risulti superiore a cm. 270.

**(9)**

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti oppure superata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia almeno una scala autonoma. Detta definizione vale per qualsiasi citazione dei termine edificio o fabbricato riportata nelle presenti N.T.A

**(10)**

Gli impianti di distribuzione di carburante che ricadono in fasce di rispetto di profondità superiore a mt. 10, devono destinare a verde di arredo almeno la metà della superficie complessivamente impegnata dall'impianto.

**(11)**

Gli standards urbanistici di cui all'art. 21 punto 3 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i sono riferiti alla superficie complessiva dei piani di calpestio.

Nel calcolo della superficie complessiva dei piani di calpestio sono comprese tutte le superfici lorde dei pavimenti di vani, locali e ambienti chiusi (al lordo delle murature di tamponamento e delle tramezzature) a qualunque uso siano adibiti.

Sono esclusi dal calcolo:

- i bassi fabbricati (di altezza max mt 2.50 misurati dal piano di campagna naturale all'estradosso) fino a 2 mq ogni 20 mc di costruzione;
- gli spazi coperti aperti su uno o più lati, quali porticati logge, balconi coperti, tettoie;
- i locali interrati destinati ad autorimesse private depositi e magazzini, locali di sgombero;
- le scale esterne di sicurezza aperte;
- le centrali tecnologiche, cabine di trasformazione elettrica e simili;
- i vani degli ascensori, dei montacarichi e degli impianti tecnologici e relativi accessori, nonchè le rampe e i vani scale

**(12)**

La nuova volumetria è costituita da quella del solido emergente dal pianto dei marciapiedi o semplicemente dei lastrici formanti il piano di calpestio circostante l'edificio di cui si calcola la volumetria, oppure dalla quota 0,00 predefinita dal Comune, fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dell'edificio stesso, esclusi i piani interrati, i porticati, i pilotis, gli incavi di qualsiasi natura, le sovrastrutture tecniche come torri di scale,

*ascensori, montacarichi e i volumi tecnici come le centrali termiche o di raffreddamento e simili. La presenza di cortili ribassati, di rampe, di vani scale, di boccaporti, che servono a dare accesso alle parti sottostanti i piani di marciapiede o dei lastrici solari, la cui superficie complessiva non superi 1/3 della sup. fondiaria del lotto al netto della superficie coperta, non determina discontinuità del pianto dei marciapiedi o dei lastrici solari rispetto i quali si continua a calcolare la volumetria del solido emergente. Qualora detto rapporto sia superato, la volumetria sarà calcolata tenendo conto delle quote di livello determinate dai ribassamenti.*

**(12bis)**

*Le verande, qualora siano rispettate le confrontanze, non si computano ai fini della cubatura, semprechè le chiusure siano su balconi o spazi aperti, e ciò per proteggere i medesimi dai venti e dalle intemperie ed alle seguenti condizioni:*

- *che il balcone o spazio aperto prospetti su non più di uno o due lati;*
- *che la superficie di chiusura sia a vetri per almeno due terzi;*
- *che la superficie vetrata sia apribile per almeno un terzo;*
- *che la superficie di pavimento della zona chiusa non superi i 7.00 mq.;*
- *che risulti uniforme come tipologia e colore qualora risultino poste su edifici plurifamiliari.*

**(13)**

*Per attività terziarie si intendono le attrezzature commerciali, ricettive e di pubblica utilità.*