

# COMUNE DI BORGIO S. DALMAZZO

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

### VARIANTE 2008 STRUTTURALE AL P.R.G.C.

PROGETTO PRELIMINARE	- ADOTTATO CON - PUBBLICATO	D.C. NR. 24 DAL 17/05/2010	DEL 29/04/2010 AL 15/06/2010
PROGETTO DEFINITIVO	- ADOTTATO CON - PUBBLICATO	D.C. NR. DAL	DEL AL

#### NORME DI ATTUAZIONE – TESTO INTEGRATO

<u>IL PROGETTISTA</u>	<u>IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE</u>	<u>IL SEGRETARIO COMUNALE</u>



## NORME DI ATTUAZIONE

### TESTO INTEGRATO CONTENENTE IL TESTO ORIGINARIO DI P.R.G.C. MODIFICATO ED INTEGRATO COME SEGUE:

- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°80 - 36496 in data 01/08/1984 entrata in vigore il 05/09/1984 (rettificata dalla D.G.R. n°19 - 40447 del 22/01/1985)
- VARIANTE "89" P.R.G.C. (generale) approvata con D.G.R. n°137 - 31271 in data 20/12/1993 entrata in vigore il 26/01/1994.
- VARIANTE P.R.G.C. (area ex Bertello), approvata con D.G.R. n°53-9955 in data 24/06/1996.
- VARIANTE P.R.G.C. (aree produttive) approvata con D.G.R. n°20 - 15294 in data 16/12/1996.
- VARIANTE PARZIALE n°1/1999 (Caserma CC) approvata con D.C.C. n°60 in data 23/09/1999 entrata in vigore il 30/10/1999 (D.G.P. n°729 in data 7/09/1999).
- VARIANTE "96" P.R.G.C. (generale) approvata con D.G.R. n°51 - 28817 in data 29/11/1999 entrata in vigore il 15/12/1999.
- VARIANTE PARZIALE n°2/2000 adottata con D.C.C. n°55 in data 31/08/2000 entrata in vigore il 17/09/2000 (D.G.P. n°660 in data 27/07/2000)
- VARIANTE PARZIALE n°3/2000 approvata con D.C.C. n°9 in data 15/02/2001 entrata in vigore il 12/03/2001 (D.G.P. n°5 in data 09/01/2001)
- VARIANTE PARZIALE n°4/2002 approvata con D.C.C. n°22 in data 24/04/2002 entrata in vigore il 04/05/2002 ( D.G.P. n° 195 in data 26/03/2002)
- VARIANTE "2001" P.R.G.C. (strutturale) approvata con D.G.R. n°7 - 10767 in data 27/10/2003 entrata in vigore il 06/11/2003
- VARIANTE STRUTTURALE "2003" - ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AL P.A.I. - approvata con D.G.R. n°24 - 7467 in data 19/11/2007 entrata in vigore il 29/11/2007.
- VARIANTE PARZIALE n°5/2004 approvata con D.C.C. n°22 in data 06/05/2004 entrata in vigore il 23/05/2004.
- VARIANTE PARZIALE n°6/2005 approvata con D.C.C. n°20 in data 16/06/2005 entrata in vigore il 03/07/2005.
- VARIANTE PARZIALE n°7/2007 approvata con D.C.C. n°58 in data 30/11/2007 entrata in vigore il 20/12/2007.
- VARIANTE PARZIALE n°9/2007 approvata con D.C.C. n°9 in data 18/3/2008 entrata in vigore il 17/4/2008.
- VARIANTE PARZIALE n°10/2008 approvata con D.C.C. n°51 in data 26/09/2008.
- VARIANTE PARZIALE n°11/2008 approvata con D.C.C. n°18 in data 19/03/2009.
- VARIANTE PARZIALE n°12/2009 approvata con D.C.C. n°37 in data 29/09/2009.
- VARIANTE PARZIALE n°13/2009 approvata con D.C.C. n°33 in data 04/06/2010.

**Le modifiche apportate con la VARIANTE 2008 STRUTTURALE al P.R.G.C. sono evidenziate:**

con scrittura in **grassetto** per le parti aggiunte;  
**con fondo grigio** per le parti eliminate

con scrittura in **grassetto** per le parti di testo già presenti, ma spostate nel corpo del Testo;  
**con fondo grigio** per le parti da spostare in altra posizione nel testo

## INDICE

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G. ....	pag. 5
Art. 2 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE .....	pag. 7
Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	pag. 10
Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.) .....	pag. 14
Art. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO .....	pag. 16
Art. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE.....	pag. 18
Art. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI.....	pag. 21
Art. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI .....	pag. 25
Art. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI .....	pag. 35
Art. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO .....	pag. 37
Art. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO- AMBIENTALE .....	pag. 39
Art. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE .....	pag. 43
Art. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO-AMBIENTALE .....	pag. 44
Art. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE .....	pag. 46
Art. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO .....	pag. 48

Art. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO .....	pag. 50
Art. 17 - P1 - T1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO .....	pag. 52
Art. 18 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO .....	pag. 54
Art. 19 - T2 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO .....	pag. 55
Art. 20 - PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA .....	pag. 56
Art. 21 - E - AREE AGRICOLE .....	pag. 57
Art. 22 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE .....	pag. 62
Art. 23 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI .....	pag. 63
Art. 24 - AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI .....	pag. 64
Art. 25 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI .....	pag. 67
Art. 26 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI .....	pag. 68
Art. 27 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE .....	pag. 69
Art. 28 - FASCE DI RISPETTO, EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO .....	pag. 73
Art. 29 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA .....	pag. 74
Art. 30 - RECINZIONI .....	pag. 76
Art. 31 - LOCALI PER AUTORIMESSA E/O DEPOSITO .....	pag. 77
Art. 32 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO .....	pag. 78
Art. 33 - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI .....	pag. 79

Art. 34 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	pag. 82
Art. 35 - VINCOLI DI INTERVENTO - VERDE PRIVATO INEDIFICABILE - ELEMENTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO – AMBIENTALE.....	pag. 84
Art.35bis-VINCOLI GEOLOGICO - TECNICI .....	pag. 86
Art. 36 - DEROGHE.....	pag. 106
Art. 37 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE .....	pag. 107
Art.37BIS - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.1999, N. 28 E D.C.R. 24.03.2006, N. 59-10831 .....	pag. 124
Art. 38 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	pag. 128

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

1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

a) le presenti norme di attuazione e le allegate tabelle relative ai vari ambiti normativi (tabelle di zona)

b) le seguenti tavole di progetto.

tav. 6/1213	Previsioni P.R.G. territorio comunale	sc.	1:5.000
tav. 7/1213	Previsioni P.R.G. concentrico	sc.	1:2.000
<b>tav. 7A/13</b>	<b>Previsioni P.R.G., periferia nord-ovest</b>	<b>sc.</b>	<b>1:2.000</b>
tav. 8/ 13	Previsioni P.R.G. Frazioni	sc.	1:2.000
tav. 9/ 1213	Previsioni P.R.G., dettaglio centro antico	sc.	1:1.000
tav. A/1013	stralcio previsioni P.R.G., concentrico <b>e periferia nord-ovest</b> , con individuazione aree di insediamento commerciale ai sensi L.R. 28/99	sc.	1:2.000

c) gli elaborati geologico - tecnici costituiti da:

c1)- relazione geologico – tecnica

c2)- relazione geologica integrativa ai sensi DGR 2/19274 del 8/03/1988 – analisi dei fattori locali di pericolosità sismica del territorio comunale

c3)- elaborati geologico - tecnici di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G. al piano per l'assetto idrogeologico (art. 18 N. d. A. P.A.I. - D.P.C.M. 24.5.01 - D.G.R. 31-3749/01 - D.G.R. 45-6656/02- DGR 18753/03) costituiti da:

- tav. 1 - carta geologica sc. 1:10.000

- tav. 1.1 - carta litotecnica sc. 1:10.000

- tav. 2 - carta geoidrologica sc. 1:10.000

- tav. 3 - carta morfodinamica sc. 1:10.000

- tav. 3-1- carta di analisi dei fattori di pericolosità sismica sc. 1:10.000

- tav. 4 - carta della pericolosità idraulica e delle opere di difesa sc. 1:10.000

- tav. 5 - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1: 10.000

- tav. **6/13-S** - previsioni P.R.G., territorio comunale sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:5.000

- tav. **7/13-S** - previsioni P.R.G., concentrico sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:2.000

**- tav.7A/13-S - previsioni P.R.G., periferia Nord-Ovest sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e**

**dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica sc. 1:2.000**

- tav. 8/13- previsioni P.R.G., Frazioni sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica sc. 1:2.000
- tav. 9/13- previsioni P.R.G., dettaglio centro antico sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica sc. 1:1.000

c4)- relazione geologico – tecnica integrativa ai sensi 3<sup>^</sup> fase C.P.R.G. 7/LAP/96.

- 2 Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.
- 3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:
  - la relazione illustrativa.
  - gli elaborati dello stato attuale:
- 4 Qualora, nell' applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

## **Art. 2 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE**

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
  - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.  
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
  - 1.2 Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.  
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
  
- 2 Decoro dell'ambiente
  - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.
  - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
  
- 3 Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde.
  - 3.1 Per tutti i corsi d'acqua naturali, valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:
    - a) l'intera rete da essi costituita viene assunta dalla presente variante come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela;
    - b) l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
      - la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
      - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;

- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
  - nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- c) sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.
- 3.2 Ai fini del rispetto del precedente c. 3.1, gli interventi strutturali o infrastrutturali previsti dal P.R.G. che in qualche modo interferiscono con il reticolo idrografico, nonché gli interventi sul reticolo stesso, devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione e alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
  - b) le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
  - c) devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide e ambienti simili.
- 4 Tutela e sviluppo del verde.
- 4.1 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale e debbono risultare accompagnati da un atto di impiego a provvedere alla sistemazione entro 6 mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie.
- 4.2 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e indicare le essenze arboree ed arbustive delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.
- 4.3 E' prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Solo in casi eccezionali, ovverosia quando ricorre l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione, ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale

l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero doppio di essenze della stessa specie.

- 4.4 E' vietata l'eliminazione di macchie e filari significativi.
- 4.5 Nei progetti di cui al precedente punto 4.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.
  
- 5 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.
  - 5.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
    - a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
    - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
    - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.
  - 5.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
  - 5.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

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

- 1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.
- 2 Costituisce modalità attuativa diretta il rilascio di permesso di costruire, il permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., la denuncia di inizio attività (D.I.A.), la presentazione della relazione di cui all'art. 26 della L. 47/85.  
Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.
- 3 Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.  
Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento. Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica saranno formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 4 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere territoriale oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 e/o dell'8° comma, lettera c), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 5 Le modifiche e le determinazioni assunte ai sensi del comma 8, art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. non costituiscono varianti di P.R.G.  
Le modificazioni di cui alla lettera f) dell'art. 17, c. 8 richiamato, qualora interessino edifici ricompresi in aree classificate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., sono soggette a varianti parziali di P.R.G.
- 6 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi.

- 7 La dotazione predetta è garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
- a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune: mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano Regolatore;
  - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
    - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
    - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi o di permesso di costruire convenzionato, nei casi e nei modi in cui esse sono previste dal Piano Regolatore Generale.
- 7.1 Il P.R.G. indica, nelle tabelle **o nelle norme specifiche** relative alle singole zone quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato **o singolo** in cui è fatto obbligo di cedere od asservire aree per servizi anche in eccedenza rispetto agli standard di legge. In tal caso le tabelle di zona indicano i valori quantitativi delle aree per servizi da dismettere o asservire nelle apposite righe "spazi pubblici previsti".
- Qualora nelle tabelle di zona delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di Costruire Convenzionato siano previste aree per servizi in misura inferiore allo standard complessivo di Legge (25 mq/ab.) o non ne siano previste affatto, ferma restando la cessione delle quantità indicate, l'Amministrazione Comunale potrà insindacabilmente procedere, per la differenza o per la quantità corrispondente allo standard complessivo, alla monetizzazione delle aree per servizi oppure potrà richiedere che le aree stesse siano comunque individuate e realizzate nelle zone soggette a S.U.E. e a C.C.. **Analogamente si potrà procedere nei casi previsti dalle norme specifiche.** Il disposto della monetizzazione non si applica per le aree ricadenti nelle zone e sottozone R1 **eccezione fatta per l'area "1R1.3" per la quale trova applicazione il disposto del seguente comma 14.**
- 8 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento è garantita:
- a) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
  - b) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree contestuali all'insediamento.
- 8.1 Il Piano Regolatore indica quali sono le aree, di cui al precedente comma, in cui è fatto obbligo, sia in sede di strumento attuativo sia di permesso di costruire convenzionato o singolo per nuovo impianto o per ampliamento, di cedere od asservire superfici, ai sensi della lettera b) che precede, in misura pari alla dotazione minima stabilita dalle norme di legge. Tale disposizione si applica, in caso di intervento diretto, ove il P.R.G. individua cartograficamente aree per servizi nel lotto di intervento; diversamente si

- applica il comma 8.2 successivo. Sono computabili ai fini del verde pubblico i viali ed i percorsi ciclabili previsti dal P.R.G.C..
- 8.2 Nelle aree di cui al comma 8 che precede, diverse da quelle definite al comma 8.1, il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") dovrà comprendere anche l'equivalente monetario della cessione di tutte le aree di cui alla lettera b) del precedente comma 8, di estensione pari alla dotazione minima stabilita dalla legge.
- 9 Il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle disposizioni che precedono. Gli introiti conseguenti alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la realizzazione di infrastrutture ed aree pubbliche individuate dal P.R.G..
- 10 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G., sono gratuite.
- 11 Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi.
- 12 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Per gli usi non contemplati nell'art. 21 richiamato si fissa uno standard di aree per servizi, da attribuirsi al parcheggio, secondo quanto segue:
- strutture ricettive, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, sport, attività ricreative, assistenziali e culturali private: mq. 20 ogni 3 utenti o posti letto o a sedere;
  - strutture per deposito e/o commercio all'ingrosso: sono assimilate agli insediamenti produttivi;
- 13 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti, o loro porzioni, che costituiscono incremento di carico urbanistico.
- Ove l'intervento urbanistico o edilizio riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi va effettuato come differenza tra gli standard dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.
- 14 Nel caso in cui la superficie per servizi da dismettere o asservire conseguentemente all'intervento risulti inferiore a 200 mq. e non sia individuata cartograficamente, l'Amministrazione Comunale può optare per la sua monetizzazione.

Tale possibilità opera qualora l'Amministrazione Comunale ritenga motivatamente che l'area in questione non risulti indispensabile per il contesto in cui si colloca in quanto sono già presenti altre aree per servizi, oppure si situi in posizione isolata e non collegata ad altre infrastrutture, oppure sia al servizio di un unico insediamento già dotato di spazi pertinenziali privati sufficienti.

- 15 La dotazione di aree per servizi per le attività commerciali al dettaglio è fissata e normata nell'art. 37BIS seguente.

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

- 1 Fermo restando specifiche prescrizioni attinenti alle singole aree normative, qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato (posizione aree per servizi, viabilità interna), le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A. e ferme restando le quantità di aree a servizi, per le esigenze di organizzazione dell'area stessa che saranno documentate in sede di istanza. La suddetta possibilità si applica per le previsioni aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto di attuazione.
- 2 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, ai sensi del 8° comma lett. "c" art. 17 della L.R. 56/77 e succ. mod. e int..  
Le aree escluse sono assoggettate alle prescrizioni dell'area immediatamente attigua.
- 3 Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, Piani esecutivi convenzionati e Piani di Recupero i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.  
In tal caso la proposta di S.U.E. dovrà comunque garantire un disegno unitario esteso a tutta l'area ed una corretta distribuzione delle quote di servizi e capacità edificatoria attinenti alle diverse proprietà.  
La proposta di S.U.E. può contenere l'individuazione di ambiti, da convenzionare singolarmente, attraverso i quali articolare l'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie semprechè sia assicurata piena unitarietà e razionale coordinamento delle previsioni complessive.
- 4 Nel caso in cui l'area assoggettata a S.U.E. contenga anche previsioni la cui attuazione rivesta rilevante interesse generale, ed in presenza di inerzia dei proprietari interessati, l'Amministrazione procede a norma di legge.
- 5 Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti nuovi insediamenti sono tassativamente subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi.  
In particolare tale verifica deve riguardare:

- l'esistenza di accesso all'area di S.U.E. secondo i tracciati viari esistenti o previsti dal P.R.G.C.. Tale tratto di strada, anche se esterno all'ambito di S.U.E., deve essere completamente urbanizzato;
  - la possibilità di collegare, seguendo i tracciati della viabilità pubblica, tutti i nuovi impianti tecnologici alle reti esistenti di fognatura, acquedotto, energia elettrica, gas metano, illuminazione pubblica, reti telematiche, ecc..
- 6 Oltre agli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R.U. 56/77 e s.m.i. il progetto di S.U.E. deve essere corredato da elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in scala 1:200 che riporti gli edifici, i manufatti, i nastri di conglomerato bituminoso, l'arredo urbano e gli impianti tecnologici.
- 7 Per le aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato si applicano le stesse disposizioni operative di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 e 6.

## **ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.**

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri permessi di costruire o D.I.A. sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo. La volumetria di progetto prevista da strumento urbanistico esecutivo deve essere omogeneamente distribuita nella superficie fondiaria **effettivamente edificabile** con unico indice di densità fondiaria. E' ammessa deroga, nella misura massima del 20%, all'unico indice di densità fondiaria predetto esclusivamente per impossibilità documentata negli elaborati di S.U.E..
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio dei permessi di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di permesso di costruire o D.I.A. e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di permesso di costruire o la D.I.A. di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del

fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.

- 9 L'istanza diretta ad ottenere il permesso di costruire o la D.I.A. tesi ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, ovvero la denuncia di inizio attività deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.

## **ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti a permesso di costruire né a D.I.A. i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc. e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, con le prescrizioni dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, con eventuali convenzioni od altri atti vincolanti l'uso dell'unità medesima.
- 3 Non sono inoltre soggetti a permesso di costruire, né a D.I.A. **e nemmeno a SCIA tutti gli interventi elencati all'art. 6 del D.P.R. 6.06.01 n° 380 e s.m.i.**
  - a) **l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi che le disciplinano;**
  - b) **l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;**
  - c) **gli interventi di manutenzione ordinaria.**
- 4 La domanda di permesso di costruire o la D.I.A. devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. devono essere allegati idonei progetti delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 5 Modalità e criteri per il rilascio di permesso di costruire e D.I.A. sono regolati dal R.E.
- 6 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, il permesso di costruire e la D.I.A. per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire e della D.I.A.. La

- corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 7 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
  - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
  - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;
  - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 8 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto del permesso di costruire e della D.I.A. deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio privato nella misura prevista dalle presenti norme, ed essere allacciabile agli impianti pubblici di cui alle lettere b) e c) del precedente comma, ove esistano o se ne preveda la esecuzione.
- 9 Il disposto di cui al precedente comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree di cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.
- 10 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.
- 11 Le domande di permesso di costruire e le D.I.A. relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 del T.U.LL.SS., R.D. 1265/39 e quelle previste dagli artt. 54 e 55 delle L.R. 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte ai sensi dell'art. 48 della citata L.R. all'U.S.L. competente territorialmente per la verifica della compatibilità di cui alla lettera f) dell'art. 20 della L. 833/78; il parere dell'U.S.L., che sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'art. 220 del T.U.LL.SS., sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione (fatto salvo il diritto di richiedere integrazioni alla documentazione inoltrata).
- 12 Si richiama il disposto dell'art. 8, c. 1, della L.R. 19/99, con le specificazioni e le ulteriori articolazioni che seguono:
- a) destinazioni residenziali: comprendono la residenza, le attività professionali; uffici ed attività direzionali con dimensione massima di S.U.L. di pavimento pari a mq. 200; le attività delle istituzioni od associazioni assistenziali, culturali,

sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; le attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale; le residenze collettive, gli esercizi di affittacamere, il bed and breakfast; le ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico o delle necessità di sosta dei veicoli, non rientranti nelle categorie che seguono;

- b<sub>1</sub>) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali per la produzione di servizi o di beni quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; i servizi per l'igiene e la pulizia; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b<sub>2</sub>) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini;
- c) destinazioni commerciali: comprendono gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita; i bar, ristoranti ed esercizi similari; i servizi di tipo sanitario privato, le agenzie bancarie, assicurative e le altre analoghe attività; il commercio all'ingrosso;
- d<sub>1</sub>) destinazioni turistico-ricettive: comprendono le attività alberghiere, le residenze turistico-ricettive, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case e gli appartamenti per vacanze; i campeggi; la residenza per personale, custode e/o titolare e gli uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività;
- d<sub>2</sub>) sport e tempo libero: comprendono le attività sportive private, le attività di spettacolo, intrattenimento e ricreazione;
- e) destinazioni direzionali: comprendono le funzioni direttive od operative centrali di aziende, di istituti bancari e finanziari, di istituzioni od organi decentrati statali superiori alle dimensioni ricomprese nella lettera a) precedente;
- f<sub>1</sub>) destinazioni agricole residenziali;
- f<sub>2</sub>) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

## **ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

**1 Superficie territoriale - S.T.:**

è data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare, e ad impianti e servizi pubblici.

**2 Superficie fondiaria - S.F.:**

è la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici. Nel caso di un lotto confinante con "cortile comune" si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione alla estensione dei lotti che vi hanno accesso.

**3 Indice di densità edilizia territoriale - I.T.:**

esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale. Ai fini dell'applicazione dell'indice di densità edilizia territoriale, qualora nell'ambito interessato sussistano aree di proprietà di enti diversi dai proponenti, queste non potranno essere utilizzate senza l'espressa autorizzazione della proprietà.

**4 Indice di densità edilizia fondiaria - I.F.:**

esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

**5 Indice di utilizzazione edilizia territoriale - U.T.:**

esprime la massima S.U.L. edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

**6 Indice di utilizzazione edilizia fondiaria - U.F.:**

esprime la massima S.U.L. edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T. se indicata.

**7 Rapporto di copertura - R.C.:**

è dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria espresso in percentuale.

8 Superficie coperta - S.C.:

è data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni emergenti dal terreno sistemato. Dal computo della superficie proiettata sono esclusi balconi e cornicioni purché non aggettanti più di 1,60 ml.; sono comunque comprese tutte le strutture appoggiate al suolo.

9 Superficie utile lorda - S.U.L.:

è data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani parzialmente o completamente fuori terra con esclusione dei piani totalmente interrati, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche.

Nel caso di edifici a destinazione residenziale non si conteggiano nella S.U.L. i locali seminterrati se destinati esclusivamente ad accessori.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. il calcolo della S.U.L. è da riferirsi esclusivamente alle superfici di calpestio dei piani completamente fuori terra misurate secondo i criteri precedenti.

10 Volume - V.:

il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del volume non sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi, a norma del disposto di cui al comma successivo.

Nel calcolo devono essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche; sono altresì escluse le porzioni di seminterrato di altezza fino a cm. 80 dalla linea di spiccato all'intradosso del primo solaio F.T., oltre tale misura concorre al calcolo della volumetria tutta la struttura emergente sino all'estradosso dell'ultimo piano abitabile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. il volume, ai fini delle presenti norme, è da calcolarsi in modo geometrico con riferimento all'intero solido emergente dal terreno comprese le porzioni chiuse da almeno tre lati.

Non si conteggiano nel volume, bensì nella superficie coperta i bassi fabbricati ad uso autorimessa, se realizzati a norma del p.to 17 e dell'art. 31 seguenti, e se realizzati separatamente dall'edificio principale.

Le falde del tetto di sottotetti non abitabili devono avere unica pendenza tra canale

di gronda e colmo e non sono ammesse contro-soffittature con pendenza diversa dalle falde del tetto.

11 Allineamento di quota:

La linea di spiccatto delle costruzioni è data dalla linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale della singola fronte della costruzione.

La linea di spiccatto delle costruzioni a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale o superiore al piano del sedime stradale e/o del marciapiede, o ad esso raccordato con piani a pendenze non superiori al 5%.

Qualora non sussistano pregiudizi sotto il profilo ambientale - ed i terzi confinanti esprimano il loro assenso in forma di atto pubblico registrato e trascritto - sono ammessi riporti di terreno al fine di raccordare il piano dell'area circostante con il primo piano di abitazione comunque non superiore a mt. 1,50.

Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio del permesso di costruire o – nel caso di D.I.A. – comunicati entro i termini di legge.

Le rampe e le fosse di accesso alle autorimesse o ad altri locali interrati, di dimensione, localizzazione e forma necessaria e sufficiente a consentire l'accesso e l'uscita, nonché altre analoghe strutture non sono tenute in conto ai fini della determinazione del piano di terreno sistemato e quindi del calcolo del volume e dell'altezza del fabbricato.

12 Piani fuori terra - P.F.T.:

si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra; il numero di piani fissati per ogni area nei quadri sinottici dei valori parametrici è riferito ai piani fuori terra con destinazione ad abitazione o ad attività terziarie e non accessorie, fatto salvo quanto previsto per le aree R3.

13 Altezza - H.:

Ai fini dell'altezza massima di un edificio si fa riferimento all'altezza di ciascuna singola fronte, data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccatto della parete e la linea o il punto più alto d'imposta della copertura anche in caso di fronti articolate su diversi piani; non si considerano ai fini del calcolo dell'altezza massima le eventuali porzioni di terreno ribassate per rampe di accesso alle autorimesse interrate e relative trincee per spazi di manovra degli automezzi.

L'altezza massima di ogni singola fronte di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione di eventuali elementi architettonico-decorativi (frontalini a timpano, guglie, ecc. ), dei volumi tecnici (vano scala, serbatoi acqua, ecc.), delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

14 Distanza:

la distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro esterno delle murature e di ogni altro elemento appoggiato al suolo, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml. 1,60. Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arretramento previste superiori a mt. 5,00. Anche in caso di arretramenti superiori a mt. 5,00 con aggetti superiori a mt. 1,60, dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 5,00.

Determinano in ogni caso distanza bovindi o altri volumi chiusi aggettanti.

15 Capacità insediativa teorica:

ai fini del dimensionamento di cui al precedente p.to 6 dell'art. 3 è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 90 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.

16 Parete finestrata:

si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,60.

## **ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

1 Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n°380/2001 (Testo Unico in materia edilizia), dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

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

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

Essi comprendono:

#### FINITURE ESTERNE;

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

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

#### FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi

non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a permesso di costruire e D.I.A..

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

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

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

Essi comprendono:

#### FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

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

#### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

#### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

#### FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;**

- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;**

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

**4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

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

**4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)**

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

Gli interventi comprendono:

**A. FINITURE ESTERNE**

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI**

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE EST.**

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamento esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

**D. TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE**

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

E. FINITURE INTERNE.

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

4.2. C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

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

In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE;

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI;

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

**MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;**

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;**

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

**FINITURE INTERNE;**

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

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;**

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;**

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

**5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

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

**5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.I.)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

**FINITURE ESTERNE;**

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**ELEMENTI STRUTTURALI;**

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

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

**MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE;**

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;**

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

**FINITURE INTERNE;**

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;**

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;**

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

È ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sovrelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di cm. 60 al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti.

È altresì ammesso il recupero di porzioni aperte su non più di 2 lati di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro dello stesso.

## 5.2. D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli

organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito di tale tipo di intervento sono consentite nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. È pure ammessa la sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm. 100.

Gli ampliamenti devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 8.

In particolare gli interventi comprendono:

**A. FINITURE ESTERNE**

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI**

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE**

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

**E. FINITURE INTERNE**

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

#### G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

### 5.3. D3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione, e dei quali è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali; è consentita mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume non superiore a quello preesistente, fatti salvi ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi nei singoli ambiti normativi.

L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella degli edifici latitanti; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 7, con un massimo di sopraelevazione pari a cm. 100, nel rispetto comunque dell'altezza massima prevista dalla Tabella di zona.

L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma precedente, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria - l'imprevedibilità del crollo stesso.

### 5.4. D4) RICOSTRUZIONE GUIDATA

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

Quando non sussistano i presupposti di cui al capoverso precedente, i ruderi degli edifici inutilizzati per motivi statici possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

L'intervento di cui sopra è ammesso esclusivamente quando la forma, la tipologia e la consistenza originarie siano oggettivamente riscontrabili in loco.

Le disposizioni di cui al presente comma si applicano in tutte le zone di Piano ove si ammettono interventi di recupero nel rispetto delle altre prescrizioni specificamente contemplate.

6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE

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

7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE

Sono gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Tali interventi fatta salva la sopraelevazione nei limiti ammessi dai precedenti commi, per la quale non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

Si richiama altresì quanto previsto al successivo comma 8.

Valgono in ogni caso i distacchi esistenti quando l'ampliamento si configuri come chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma esistente.

F1) SOPRAELEVAZIONE (S)

Sono gli interventi appositamente individuati in cartografia, volti ad aumentare il volume esistente, in senso verticale, al fine di recuperare funzionalmente spazi già parzialmente esistenti ad altezze minime interne prescritte dal R.E.

F2) SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO (S1)

Sono gli interventi volti ad aumentare in senso verticale gli edifici esistenti di un piano al fine di inserirli funzionalmente ed architettonicamente nel contesto urbano circostante.

Si richiama in ogni caso quanto previsto al successivo comma 8.

8 G) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti;

- distanza fra pareti non finestrate:
- inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorso accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;
- in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dal confine; in tali casi non occorre accordo scritto tra le parti.

Le norme di cui ai capoversi precedenti si applicano per le nuove costruzioni in tutte le aree normative del P.R.G., escluse le aree R1 e R2, ove si applicano le norme del vigente "Codice Civile", fatti salvi gli allineamenti esistenti.

Per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica negli ambiti espressamente individuati nell'area R1 e nelle aree 1R3 si dovranno comunque rispettare le distanze minime tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68.

Laddove sia prevista la possibilità di derogare alle distanze minime, previo accordo scritto tra le parti, si prescrive atto notarile registrato e trascritto.

## **ART. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI**

1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale è suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e così classificati:

- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili

- R1. complessi di interesse storico-artistico-ambientale;
- R2. complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;
- R3. complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico-ambientale;
- R4. aree a capacità insediativa residua di recente e nuova edificazione;
- R5. aree di completamento;
- R6. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria

- P1. aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
- P2. aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- T1. aree per insediamenti terziari esistenti confermati e di completamento;
- T2. aree per insediamenti terziari di nuovo impianto;

Gli insediamenti terziari sono suddivisi in :

- COM. di tipo commerciale;
- RIC. di tipo ricettivo;
- ASS. di tipo assistenziale privato;

- PE. aree per attività estrattive;
- AS. aree per progetti speciali;

- Aree agricole

- E. aree agricole produttive;
- E1. aree agricole di salvaguardia ambientale;
- E2. aree agricole di rispetto degli abitati;
- Ei area agricola con possibilità di deposito inerti a cielo libero**

- Aree per attrezzature e servizi pubblici a livello comunale (SP).
- Aree per impianti speciali urbani e territoriali "G"
- Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

- 2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M.02.04.68 nr. 1444 nel seguente modo:

R1, R2 = A

R3, R4 = B

R5, R6, AS = C

P1, P2, T1, T2, PE = D

E, E1, E2, **Ei** = E

Agli effetti dell'applicazione delle corrispondenze suindicate valgono comunque le effettive caratteristiche delle aree interessate, considerandosi zona omogenea ciascuna area normativa all'interno dei singoli distretti urbanistici.

## **ART. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO.**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
  - residenze ed usi connessi quali arti, professioni e commercio;
  - artigianato non nocivo e molesto;
  - servizi pubblici e di interesse pubblico.
  
- 2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:
  - 1 le attività commerciali al dettaglio per le quali si richiama l'art. 37BIS successivo;
  - 2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
  - 3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
  - 4 le attività di agenzia;
  - 5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
  - 6 i servizi legali, commerciali, tecnici ed artistici;
  - 7 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
  - 8 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.
  
- 3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:
  - 1 l'artigianato di servizio;
  - 2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco, sentita la CIE e l'USL locale, compatibili con l'abitazione purché non nocive e moleste;
  - 3 i servizi per l'igiene e la pulizia.
  
- 4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi, ove esistenti, nonché ai permessi di costruire o alle D.I.A. devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Sindaco, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.
  
- 5 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

- 6 Per modifica della destinazione d'uso si richiamano i disposti della L.R. 19/99 e l'art. 6 precedente.
- 7 Negli interventi di nuova costruzione la percentuale della S.U.L. destinata ad usi artigianali non può superare il 30% della S.U.L complessiva.

## **ART. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti urbani aventi nel loro complesso carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno, ai sensi del punto 1), 1° comma dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m. e i.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 2bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R1 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di permesso di costruire o presentazione di D.I.A. - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole di P.R.G.
- 5 Sono altresì sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. **Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali appartenenti alla tradizione locale, senza modificare le quote, la posizione e la forma delle strutture stesse e delle scale.**
- 6 È inoltre sempre consentita, previ i necessari atti di assenso, l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento

indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G.

- 7 Il P.R.G. individua topograficamente con la sigla R1.nr aree soggette a S.U.E. (P. di R.) unitario in cui sono obiettivi prioritari la riqualificazione urbana ed edilizia, connesse, ove previsto, al miglioramento o ad una maggiore dotazione infrastrutturale.  
In assenza di S.U.E. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
Il P.R.G. individua inoltre, mediante apposito segno grafico, immobili sottoposti a prescrizioni particolari per i quali si rimanda al successivo art. 37.
- 8 Nelle aree di cui al presente articolo, ove non previsto, è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche identificati nelle tavole di progetto quali elementi di interesse architettonico da salvaguardare.
- 9 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., nonché per eventuali autorimesse - interrate rispetto agli spazi pubblici dai quali ha accesso la proprietà oggetto di intervento - anche private, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste.
- 10 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 11 Non costituiscono variante strutturale del Piano Regolatore Generale vigente le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.  
Tali modificazioni sono approvate con le procedure del 7° comma, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i.
- 12 La disposizione non si applica agli edifici di cui al 14° comma del presente articolo.
- 13 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 11° comporta l'enunciazione nella Delibera Consigliare delle ragioni, analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.

- 14 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 490/99 sono ammessi solo gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo; il permesso di costruire e la D.I.A. sono subordinati alla acquisizione dei pareri degli organismi competenti.
- 15 Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al presente articolo devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico, al valore ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.  
**Ogni progetto deve essere corredato da rilievi e fotografie (interne ed esterne) che documentino i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici e dei manufatti di loro pertinenza.**  
In sede di intervento è obbligatorio soprattutto per gli edifici a tal fine individuati nelle tavole di P.R.G. provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni. Per gli edifici di recente costruzione oggetto di interventi di riqualificazione edilizia di cui al precedente capoverso sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione totale.
- 16 Con esclusione degli edifici di cui al comma 14 precedente, è altresì ammesso:
- a) all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia interna: allineare le coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive necessarie per ottenere le altezze minime interne non superiori a mt. 0,60 senza alterare le facciate e le aperture esterne.
  - b) all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia totale o di demolizione con ricostruzione la realizzazione di accessori indispensabili o la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali contenuti nel 20% del volume preesistente, purché compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.  
Tali accessori o ampliamenti, dovranno essere realizzati su spazi interni.  
Solo qualora ciò non fosse oggettivamente possibile, e come tale dimostrato e verificato, potranno essere realizzati su strade o spazi pubblici; in tal caso dovranno essere accuratamente integrati con le strutture preesistenti.
  - c) negli interventi caratterizzati con la sigla RS, la sopraelevazione dovrà consentire l'ottenimento di altezze utili abitabili.
  - d) negli interventi di cui alla sigla RS1, la sopraelevazione dovrà essere strettamente limitata alla realizzazione del piano abitabile previsto dalle tavole di P.R.G.

e) tutti gli elementi di interesse architettonico-ambientale riportati nella tavola nr. 4 in scala 1:1000, **nonché quelli risultanti dai rilievi e dalle fotografie di cui al precedente comma 15**, dovranno essere salvaguardati nei limiti previsti dagli interventi edilizi ammessi dalle previsioni di P.R.G. e per essi si richiama l'art. 35, comma **4** 3 successivo.

17 Per tutte le opere pubbliche e/o private da realizzarsi in zona R1, che comportino opere di scavo o modificazioni dello stato attuale dei suoli, dovrà essere richiesto ed acquisito, anteriormente al rilascio del permesso di costruire ed all'inizio dei lavori previsto per le D.I.A., il parere di competenza della Soprintendenza Archeologica.

## **18 Norme specifiche**

### **18.1. Recupero immobile di Via M. Riberi antistante Piazza Falcone e Borsellino.**

Per la porzione di immobile, attualmente di altezza inferiore rispetto a quella del restante fronte, è ammessa la sopraelevazione per conseguire l'allineamento di gronda.

### **18.2 Recupero immobile su Piazza Grandis, angolo Via Troglio.**

Per l'immobile in questione è ammessa la realizzazione di 3 piani fuori terra nella porzione esistente sull'angolo Piazza - Via Troglio e la realizzazione di 2 piani fuori terra nella seconda porzione prospettante sulla piazza.

La nuova costruzione dei fronti dovrà avvenire con disegno, materiali e tipologie delle aperture tradizionali in modo da garantire la massima coerenza e continuità con gli immobili circostanti.

### **18.3 Risistemazione Piazza Liberazione.**

L'ambito comprendente Piazza Liberazione e l'attiguo immobile ex Protette ove si prevede la parziale pedonalizzazione della piazza, il suo prolungamento sul fabbricato ex Protette, la realizzazione di un parcheggio pluripiano e a raso, nonché il sovrappasso pedonale su Via Veneto, dovrà essere oggetto di uno sviluppo progettuale unitario mirato a realizzare una riqualificazione urbana improntata ad alta qualità estetico-funzionale.

### **18.4 Area 1R1.2 all'angolo tra Via Garibaldi e Via Veneto**

Per l'ambito in questione, soggetto a C.C. l'intervento edilizio dovrà prevedere il mantenimento dell'allineamento dei fronti su via pubblica, al fine di salvaguardare la continuità tipologica delle cortine edilizie di ingresso al centro storico.

### **18.5** Recupero immobili su Via Bergia, angolo Vicolo Airoto

Gli immobili compresi fra Via Bergia e Vicolo Airoto potranno essere oggetto di demolizione e successiva ricostruzione.

I nuovi fabbricati potranno essere realizzati con i seguenti limiti di altezza e numero di piani:

- prospetto su Via Bergia: è ammessa la sopraelevazione della porzione attualmente a due piani fuori terra per un'altezza non superiore a quella dei fabbricati latitanti; la restante porzione su Via Bergia potrà essere adeguata in altezza purché non venga superata quella massima già esistente;
- prospetto su Vicolo Airoto: è ammessa la sopraelevazione della manica attualmente a due piani limitatamente al raggiungimento delle altezze minime interne di legge.

Per migliorare le condizioni di sicurezza stradale è ammessa la realizzazione di portici al piano terra, purché di disegno coerente con i caratteri del contesto.

### **18.6** Recupero fabbricato su Via Bealera Nuova

Qualsiasi intervento edilizio dovrà essere compatibile con le prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza in merito all'eventuale mantenimento e restauro dell'affresco esistente.

### **18.7** Area 1R1.1

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato:

- al diritto di usufruire per uso pubblico dell'accesso pedonale – carraio posto a collegamento fra la Via Marconi e l'area pubblica da dismettere;
- allo studio dettagliato dell'area pubblica da dismettere, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale, soprattutto in merito alla ubicazione della rampa di discesa al piano interrato che non dovrà interferire con i percorsi pedonali previsti e dovrà consentire la chiusura pedonale dell'intero spazio pubblico in cessione. Tale spazio pubblico dovrà essere urbanizzato con pavimentazione in porfido, illuminazione propria del centro storico ed arredo urbano come richiesto dall' U.T.C..

### **18.8** Intervento "DR" in ambito 1 R1 – Vicolo della Gabella

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- ricostruzione del fabbricato particella n°408 con adeguamento delle altezze degli attuali tre piani fuori terra;
- demolizione senza ricostruzione del fabbricato particella n°1073 con ricomposizione estetica della facciata del fabbricato prospettante Vicolo della Gabella particella n°1143;

- trasferimento del volume demolito (fabbricato particella n°1073) nel volume del fabbricato particella n°408 con ampliamento dello stesso sul lato del cortile interno particella n°1071.

### **18.9** Area 1 R1.6

Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato alla:

- contemporanea cessione gratuita degli spazi di uso pubblico;
- demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti indicati con la lettera "D";
- urbanizzazione degli spazi pubblici suddetti entro 12 mesi dalla data di stipula della Convenzione;
- ricostruzione dell'edificio prospettante Via Grandis effettuata mantenendo inalterata in altezza la sagoma degli edifici su Via Grandis, ricollocazione - anche con diversa posizione - degli elementi costituenti il balcone vincolato dal P.R.G.C.;
- costruzione dell'edificio prospettante Via Monserrato effettuata con elementi a cortina che seguano altimetricamente la pendenza degli spazi pubblici antistanti.

### **18.10** Fabbricato Via Roma angolo Vicolo del Quartiere

Intervento subordinato comunque al mantenimento e valorizzazione delle facciate prospettanti gli spazi pubblici.

### **18.11** Area "1R1.3" Via Mons Riberi

La nuova composizione architettonica dell'edificio in progetto deve essere simile alla sagoma del preesistente fabbricato tenendo in debita considerazione anche i coni di visuale diretta derivanti dal punto di osservazione della Piazza nonché degli sviluppi derivanti dall'utilizzo dell'area libera attigua con previsione di un percorso di continuità stradale più lineare al fine di assicurare il mantenimento dell'attuale contesto edificato senza modifiche alla trama viaria.

Il terzo piano abitabile deve essere esclusivamente ricavato nel sottotetto.

E' consentito un aumento delle altezze dei fabbricati oggetto di intervento fino a cm. 100 dell'esistente. L'altezza della manica su via Riberi angolo vicolo San Dalmazzo non potrà comunque superare quella dell'edificio antistante.

## **ART. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici, ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 2 della L.R. 56/77 e s.m. e i.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R2, in particolare:
  - nell'area AR2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EeA;
  - nell'area MR2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1 ed in aree pericolose CS;devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Negli edifici esistenti sono consentiti mediante Permesso di costruire e D.I.A. gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia interna e totale. Negli edifici esistenti pericolanti e sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione è consentito mediante Permesso di costruire l'intervento di demolizione con ricostruzione. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpati e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio e dell'ambiente.
- 3 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, **5**, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del precedente articolo riguardante le zone R1.
- 4 In sede di intervento potranno essere realizzati modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali degli immobili esistenti contenuti nel 20% del volume preesistente, purché compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta. Tali ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente su spazi interni e non dovranno comportare l'aumento delle unità immobiliari esistenti.

## **ART. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE**

- 1 Il P.R.G. individua le parti del territorio comprendenti complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale per le quali sono obiettivo prioritario la riqualificazione del tessuto urbanistico esistente da conseguirsi sia attraverso interventi di sostituzione edilizia estesi ad ambiti unitari sia attraverso il recupero di singoli edifici esistenti per i quali è previsto il mantenimento.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R3 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Per tali aree si richiamano i commi 2 e 3 del precedente art. 11.
- 3 Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante D.I.A., permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o Strumento Urbanistico Esecutivo secondo quanto previsto nelle relative tabelle di zona.
- 4 Per gli immobili non soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo o a permesso di costruire convenzionato il P.R.G. fissa topograficamente nella tav. nr. 9/04 in scala 1:1.000 il tipo di intervento ammesso e per essi si richiamano in quanto applicabili i commi 4, 5, 6, 11, 13, 15, 16 del precedente art. 11.
- 5 Per gli immobili soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo o a permesso di costruire convenzionato si applicano i parametri urbanistico-edilizi contenuti nelle tabelle di zona; le indicazioni topografiche relative alla localizzazione di aree per servizi ed alle rettifiche viabili previste sono vincolanti e potranno subire parziali modifiche in sede attuativa esclusivamente per conseguire una migliore funzionalità urbanistica, applicandosi in tal caso i commi 2 e 3 del precedente art. 4.  
La sagoma massima della nuova edificazione, ove indicata nelle tavole di P.R.G., non è vincolante e potrà essere modificata senza che ciò costituisca variante di Piano; sono invece vincolanti le caratteristiche edificatorie (nr. piani, altezza, volumi etc. ...) indicate nelle tabelle di zona, nonché l'allineamento rispetto alla viabilità pubblica.
- 6 Gli interventi ammessi nelle aree 1R3nr individuati nella tav. nr. 9/04**13** in scala 1:1.000 dovranno essere realizzati con forme, tipologie, materiali e particolari

costruttivi coerenti con la tradizione costruttiva locale esistente nelle attigue aree di vecchia edificazione in modo da apparentarsi coerentemente ed armonicamente con il tessuto edilizio preesistente e costituirne un completamento improntato ad alta qualità architettonica.

- 7 Gli impianti produttivi esistenti debbono essere oggetto di rilocalizzazione e fino al loro trasferimento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento tecnico-funzionale nel caso in cui si renda necessario per obblighi di legge.

## **8 Norme specifiche**

### **8.1 Area 1R3.1**

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato allo studio dettagliato dell'area pubblica comprensiva del passaggio pedonale da dismettere, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale, soprattutto in merito alla ubicazione delle rampe di discesa al piano interrato e delle griglie dei pozzi di aerazione.

### **8.2 Area 1R3.2, Via Bergia, Via Lovera**

La C.C. dovrà prevedere 3 p.f.t./h.max mt. 10 su Via Bergia e 4 p.f.t./h.max mt. 13 su Via Lovera.

### **8.3 Area 1 R3.4 Vicolo Airoto.**

Per gli immobili compresi nell'ambito 1 R3.4 è ammesso il recupero della volumetria esistente nei limiti fissati dalle tabelle di zona (volume in progetto) mediante permesso di costruire convenzionato. In sede permesso di costruire convenzionato è consentita, per i fabbricati affacciatesi su Via Lovera, la sopraelevazione per allinearne l'altezza a quella di gronda dell'attiguo fabbricato su Via Pais; per gli immobili interni è ammessa la ricostruzione con nr. di piani e altezza uguali al fabbricato esistente su Vicolo Airoto angolo Via Bergia (lato cinema).

In sede di intervento dovrà essere prevista la sistemazione e la cessione dell'area per servizi individuata topograficamente; nel sottosuolo potranno essere previsti parcheggi-garages privati.

### **8.4 Area 3R3.1, C.so Barale**

Nell'area 3R3.1, posta fra C.so Barale e Via Adige, gli interventi sono finalizzati esclusivamente al riuso per le destinazioni ammesse del fabbricato principale (Molino Cordero) prospettante su C.so Barale. Le strutture produttive accessorie dovranno essere demolite contestualmente all'intervento di recupero, senza ricostruzione.

**8.5** Area 4 R3.1.2.

Per l'edificazione prevista nell' area in questione è ammessa l'aderenza alle aree per servizi topograficamente individuate.

**8.6** Area 4R3.3, via Boves, via Matteotti

- **Parcheggio da attestare per quanto possibile su via Boves;**
- **il piano di progetto dei costruendi edifici ha pendenza in funzione del dislivello esistente fra via Boves e via Matteotti;**
- **sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

**8.7** Area 4R3.4 sub "A" e sub "B"

Densità territoriale sub "A" mc/mq 1,75, sub "B" mc/mq 0,65.

**8.8** Area 4 R3.6

L'intervento edilizio deve prevedere un edificio con sagoma indicata dal P.R.G.C., unico corpo di fabbrica, riorganizzazione dei volumi ed uniformità di tipologia edilizia.

## **ART. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.
  
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R4, in particolare:
  - nell'area SAR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa;
  - nell'area BR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EmA;
  - nell'area MR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1 ed in aree pericolose EbA;
  - nell'area 5R4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1;
  - nell'area 5R4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA;devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.  
Per la porzione di area ricadente in area pericolosa EbA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9 comma 6 delle N. di A. del P.A.I..
  
- 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.
  
- 3 Sugli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC Variante Strutturale anno 1989 e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante permesso di costruire e D.I.A. :
  - a) manutenzione;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia interna totale e demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
  - d) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
  - e) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20% nel rispetto del limite di densità fondiaria massimo di 1,50 mc/mq;

- f) adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, in alternativa e non cumulabili con quanto previsto al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
- g) in caso di ristrutturazione totale e demolizione con ricostruzione, l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 10,00 con tre piani fuori terra; per gli edifici aventi altezze superiori alla data di adozione del P.R.G., valgono le altezze preesistenti.
- h) ampliamento o completamento fino al raggiungimento dell'indice fondiario previsto nelle singole tabelle di zona e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi ivi contenuti.

Il volume realizzabile è da intendersi al lordo di quello regolarmente esistente all'interno dell'area catastale di pertinenza come risultante nella situazione di marzo 1972 (entrata in vigore del P. di F.); analoga verifica è da condursi su lotti catastali privi di edificazione per accertare che non siano stati utilizzati per realizzare volumi su lotti vicini.

Gli interventi di cui alle lettere e) ed f) sono da intendersi una tantum e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera h).

- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area individuata ai sensi del 4° comma dell'art. 3 precedente;
  - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio e non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.
- 5 È ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.
- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.U.L. esistente e purché non superino il rapporto di copertura del 50%.

## **7 Norme specifiche**

### **7.1 Area 2R4.1**

- **Progettazione unitaria, estesa a tutto l'ambito, realizzabile anche per lotti di intervento;**
- **la definitiva individuazione degli spazi pubblici sarà effettuata dal Progetto convenzionato con possibilità di monetizzazione a discrezione della Amministrazione Comunale;**

- viabilità pubblica larghezza minima mt. 5;
- obbligo di demolizione e ricostruzione degli edifici a distanza dai confini pari a mt. 5 e a distanza dai fabbricati mt. 10;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 7.2 Area 2R4.2

- Progettazione unitaria estesa a tutto l'ambito, soggetta a S.U.E. e realizzabile anche in due sub ambiti nei quali - in funzione della superficie territoriale - dovranno essere proporzionalmente garantiti gli spazi pubblici ed edificati i fabbricati;
- spazi pubblici a parcheggio, attestati prevalentemente su Via Mazzini, progettati con alberi di alto fusto in numero e posizione concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- la forma geometrica degli spazi pubblici indicata nella cartografia di PRGC è indicativa e sarà definita - di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale - con la redazione del S.U.E.;
- sino all'attuazione del S.U.E. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 7.3 Area 2R4.3

- Nuovo edificio da edificare in aderenza al limitrofo fabbricato di abitazione nel rispetto della distanza di mt.10 dagli altri fabbricati;
- standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 7.4 Area 2R4.4

- Nuovi edifici da edificare in aderenza alle pareti cieche dei fabbricati esistenti a confine proprietà di terzi;
- qualora la progettazione sia estesa anche all'area 2R4.5 sarà ammessa la rilocalizzazione e concentrazione degli spazi a standards nell'area 2R4.5;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 7.5 Area 2R4.5

- Nuovo edificio da edificare a distanza dai confini di terzi;
- qualora la progettazione sia estesa anche all'area 2R4.4 sarà ammessa la rilocalizzazione e concentrazione degli spazi a standards nell'area 2R4.5;
- standards urbanistici - parzialmente da monetizzare - commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista

- dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 7.6 Area 2R4.6 sub A e sub B

- Ambito soggetto ad intervento di ristrutturazione urbanistica da effettuare con S.U.E., anche per lotti di intervento, ma con progettazione estesa all'intero ambito, obbligo di demolizione degli edifici indicati in cartografia ed integrale recupero a fini abitativi della loro volumetria;
- l'eventuale demolizione degli altri fabbricati comporta il recupero della volumetria in misura doppia rispetto al volume esistente (quantità già ricompresa nel volume riportato nella Tabella di Zona);
- obbligo di cessione area a parcheggio sub. B debitamente urbanizzata;
- sub. A indice territoriale massimo 5,04 mc/mq;
- sub. B (superf. territoriale mq. 1400) indice territoriale 0,2 mc/mq.;
- i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti devono distare da strade, spazi pubblici e confini di proprietà mt. 5,00; da C.so Mazzini mt. 8,00;
- non sono ammessi muri ciechi, pertanto anche i fabbricati esistenti –se mantenuti - dovranno essere opportunamente riqualificati in corrispondenza di tali pareti;
- sino all'attuazione del S.U.E. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le aree a standard e/o viabilità pubblica previste nel sub B sono cedute non urbanizzate contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

#### 7.7 Area 3R4.5

- Sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 7.8 Area 3R4.6

- Sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**7.9 Area 3R4.7**

- Nuovo edificio edificato in aderenza al fabbricato esistente a confine con medesimo allineamento su strada;
- confrontanza su Via Barale da assoggettare a uso pubblico;
- standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**7.10 Area 3R4.8**

- Standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**7.11 Area 4R4.4**

- Intervento di ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso, subordinato alla demolizione della porzione di edificio ad un piano fuori terra coerente Via Villar e ricollocazione del medesimo volume all'interno del lotto;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**7.12 Area 4R4.5**

- Standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**7.13 Area 4R4.6 sub A e sub B**

- Ambito assoggettato a S.U.E. con obbligo di cessione area a parcheggio sub. B;
- sub. A indice territoriale 1,1 mc/mq.;
- sub. B (superf. territoriale mq. 1200) indice territoriale 0,2 mc/mq.;
- superficie fondiaria assegnata in proporzione al volume in progetto;
- nuova viabilità privata – con tracciato non cieco - da assoggettare ad uso pubblico con larghezza minima mt.7;
- le aree a standard e/o viabilità pubblica previste nel sub B sono cedute non urbanizzate contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale

cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

#### 7.14 Area 5R4.1

- distanza dalle strade : 3 mt.;
- distanze dai canali: aderenza subordinata ad autorizzazione della proprietà del canale;
- distanza dai confini: mt. 5 o aderenza in corrispondenza di fabbricati esistenti;
- standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- relazione sul clima acustico, che preveda per gli ambienti degli edifici in progetto accettabili limiti di rumore, coordinata con informazioni progettuali che garantiscano la protezione acustica degli edifici.

#### 7.15 Area 5R4.2

- distanza dalle strade : 8 mt.;
- distanze dai canali: aderenza subordinata a autorizzazione della proprietà del canale;
- distanza dai confini: mt. 5 o aderenza in corrispondenza di fabbricati;
- standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- relazione sul clima acustico, che preveda per gli ambienti degli edifici in progetto accettabili limiti di rumore, coordinata con informazioni progettuali che garantiscano la protezione acustica degli edifici.
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 7.16 Area 5R4.3 sub A e sub B

- Ambito assoggettato a S.U.E. con obbligo di cessione area a parcheggio sub. B debitamente urbanizzata e nulla osta ente gestore delle ferrovie ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 11.07.80 n° 753;
- sub. A indice territoriale 1,0 mc/mq.;
- sub. B (superf. territoriale mq. 1171) indice territoriale 0,2 mc/mq.;
- superficie fondiaria assegnata in proporzione al volume in progetto;
- relazione sul clima acustico, che preveda per gli ambienti degli edifici in progetto accettabili limiti di rumore, coordinata con informazioni progettuali che garantiscano la protezione acustica degli edifici;
- le aree a standard e/o viabilità pubblica previste nel sub B sono cedute non urbanizzate contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di

**suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.**

**7.17** Area 7R4 strada privata Cascina Rovasenda

E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile e di un passaggio pedonale pubblici mediante la costruzione di una servitù pubblica.

## **ART. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Le aree R5 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.  
Le aree R6 - di nuovo impianto sono quelle inedificate la cui attuazione è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R5 e R6, in particolare:
  - nell'area BR5.3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e IIIb1 oltre a ricadere in aree pericolose CS e EmA;
  - nell'area BR6.3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose CS e EmA;devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata a D.I.A., a permesso di costruire, a permesso di costruire convenzionato o a S.U.E. secondo quanto previsto nelle singole tabelle di zona.
- 4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno armonizzarsi con gli edifici circostanti, ed in specie alle connotazioni dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi.  
L'Amministrazione Comunale ha facoltà, specie nel caso di edifici che costituiscono fondali di vie, piazze o di altri spazi pubblici, o in quello in cui si richiede omogeneità di intervento, di prescrivere particolari soluzioni architettoniche o decorative.
- 5 Per gli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC Variante Strutturale anno 1989 nelle aree R5 sono ammessi con permesso di costruire e D.I.A., ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20% limitatamente all'adeguamento di unità residenziali esistenti uni e bifamiliari ed in assenza di diversa possibilità

edificatoria derivante da rapporti planivolumetrici.

Non sono comunque ammesse sopraelevazioni che superino le altezze prescritte per le singole zone.

6 Si richiama il disposto di cui al comma 6 dell'art. 14 precedente.

**7 Norme specifiche aree di completamento (R5)**

**7.1 Area 2 R5.2 di Via dei Boschi - Corso Mazzini.**

Nell'area 2 R5.2 gli interventi ammessi, soggetti a permesso di costruire o D.I.A., sono subordinati alla dismissione delle aree per servizi topograficamente individuate nella misura determinata applicandosi lo standard complessivo di legge (25 mq./ab.) alla capacità residenziale prevista; ove il lotto di intervento non sia interessato dalla individuazione grafica di aree per servizi, si ammette la monetizzazione delle stesse.

**7.2 Area 2 R5.18, Via Caduti Alpi Apuane**

Per l'area in questione è fatto divieto di realizzare nuovi accessi da Via Caduti Alpi Apuane.

**7.3 Area 2 R5.19**

L'intervento edilizio è subordinato alla demolizione completa dell'edificio esistente.

**7.4 Area 2R5.20**

- **Realizzazione degli spazi pubblici a parcheggio con alberi di alto fusto in numero e posizione concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale e con collegamento pedonale verso la Via dei Boschi, attraverso il lotto edificabile, larghezza minima mt. 3;**
- **L'area da destinare a parcheggio pubblico deve essere totalmente permeabile.**

**7.5 Area 3.R.5.1 sub A e sub B.**

L'area 3.R.5.1 è suddivisa in due sotto-aree sub "A" proprietà privata e sub "B" proprietà comunale. La sotto-area sub "B" non concorre alla edificazione prevista nella sotto-area sub "A" e la superficie non è ricompresa nella tabella di zona. Tale sotto-area è comunque parte integrante dell'intervento urbanistico-edilizio dell'area 3.R.5.1 in quanto deve comunque essere urbanizzata con spese a carico dei proprietari della sotto-area sub "A" con progetto concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

**7.6 Area 3 R5.21 di Via Don Sturzo e Via Don Orione.**

L'area 3R5.21, già soggetta a Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°30 in data 28.04.1999, può essere riprogettata con Permesso di Costruire Convenzionato, anche in Variante al predetto Piano Particolareggiato, che preveda comunque la sagoma degli edifici, le cessioni e le quantità previste dal vigente P.R.G.C..

**7.7 Area 3.R5.25**

- Il progetto deve essere esteso all'intera area con contemporanea cessione delle aree a viabilità e spazi pubblici debitamente urbanizzati, in particolare la viabilità deve sfociare esclusivamente sulla Via Malinvern con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C. ricompresa nell'ambito e costituente circonvallazione della città.

**7.8 Area 3.R5.30**

- Il progetto deve essere esteso all'intera area con contemporanea cessione delle aree a viabilità e spazi pubblici debitamente urbanizzati, in particolare la viabilità deve sfociare esclusivamente sulla Via Malinvern con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C. ricompresa nell'ambito e costituente circonvallazione della città.

**7.9 Area 3.R5.31**

- Il progetto deve essere esteso all'intera area con contemporanea cessione delle aree a viabilità e spazi pubblici debitamente urbanizzati, in particolare la viabilità deve sfociare esclusivamente sulla Via Malinvern con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C. ricompresa nell'ambito e costituente circonvallazione della città.

**7.10 Area 4R5.8**

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

**7.11 Area 4R5.9**

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo e S.P. n°21: mt. 10,00

**7.12 Area 4R5.10**

Il progetto esecutivo degli spazi pubblici dovrà essere concordato con l'Amministrazione provinciale per quanto attiene alla nuova rotatoria ed ai tratti di strada e di pista ciclabile previsti dal P.R.G.C..

**7.13 Area 4R5.11**

Come meglio rappresentato nella cartografia di P.R.G.C. il progetto di S.U.E. deve prevedere:

- la demolizione di parte del capannone esistente indicato con lettera D;
- la realizzazione di muro di contenimento delle porzioni di immobile inserite nell'ambito 4T1.1 COM;
- la rettifica delle recinzioni esistenti per la realizzazione della viabilità di P.R.G.C.;
- la realizzazione degli spazi pubblici con quote altimetriche e livellette compatibili con le proprietà circostanti e concordate con l'Ufficio Tecnico

Comunale;

- distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo e dalla strada di circonvallazione in progetto : mt. 10,00

#### 7.14 Area 4R5.15

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

#### 7.15 Area 4R5.19 sub A e sub B

- Ambito assoggettato a S.U.E. con obbligo di cessione aree a parcheggio sub. A e sub. B, debitamente urbanizzate;
- sub. A indice territoriale 0,6 mc/mq.;
- sub. B (superf. territoriale mq. 1600) indice territoriale 0,2 mc/mq.;
- superficie fondiaria assegnata in proporzione al volume in progetto;
- le aree a standard e/o viabilità pubblica previste nel sub B sono cedute non urbanizzate contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

#### 7.16 Area 5R5.2, zona Monserrato

In sede attuativa dovrà essere posta la massima cura nella localizzazione dell'intervento edilizio al fine di garantire il mantenimento delle alberature esistenti quale quinta visuale rispetto al nuovo volume.

#### 7.17 Area 7R5.2

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

#### 7.18 Area 7R5.4

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

#### 7.19 Area 7R5.6

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

#### 7.20 Area 7R5.7

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

#### 7.21 Area 7R5.9

- Standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art.21 L.R.U. 56/77 s.m.i., con contemporanea dismissione della viabilità debitamente urbanizzata.

**7.22 Area BR 5.2.2**

- La fascia di rispetto dall'elettrodotto evidenziata nella cartografia di P.R.G.C. è indicativa e deve essere definita da apposito studio di valutazione teorica dei campi magnetici generati dalla linea aerea ad alta tensione da effettuarsi con il S.U.E. a sensi dell'art.28 N. di A.

**7.23 Aree BR 5.4 e BR 5.6**

- Distacco minimo da S.S. n°21: mt. 10,00

**7.24 Area MR5.1, B.ta Miola**

- Distacco minimo da S.P. n°22: mt. 10,00

**7.25 Area MR5.3, B.ta Miola**

Nell'area MR5.3 in B.ta Miola gli accessi dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità secondaria già esistente, evitando nuovi accessi dalla strada provinciale.

- Distacco minimo da S.P. n°22: mt. 10,00

**8 Norme specifiche aree di nuovo impianto (R6)**

**8.1 Area 2R6.1.1 sub. 1 , sub. 2 sub.3 e sub.4**

- In caso di disaccordo tra proprietari è ammessa la progettazione e la realizzazione dell'area 2R6.1.1 per sub-ambiti come indicato nella cartografia e nelle schede di PRGC;
- sino all'attuazione del S.U.E. o dei S.U.E. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e demolizione totale; l'approvazione dei S.U.E. è subordinata all'impegno della preventiva demolizione degli edifici indicati con la lettera "D" nella cartografia del P.R.G.C..

**8.2 Aree 2R6.1.2 e 2R6.1.3 per edilizia pubblica.**

Le aree 2 R6.1.2 e 2 R6.1.3 di Via Caduti Alpi Apuane sono destinate ad interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi art. 7 L. 10/77.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 8, L. 10/77.

La quota dei servizi attinenti al verde pubblico dovrà essere concentrata nella misura massima possibile e localizzata in posizione centrale alle aree 2 R 6.1.2 e 2 R 6.1.3, fatta salva la prescrizione topografica della fascia lungo via Caduti Alpi Apuane.

**8.3 Area 2 R6.2**

La Convenzione edilizia deve prevedere:

- contemporanea cessione gratuita degli spazi di uso pubblico previsti nell'area sub. A e l'intera area sub. B;

- l'urbanizzazione degli spazi pubblici suddetti;
- la realizzazione di tratto di strada privata avente lunghezza circa mt. 130, dipartentesi dalla Strada Statale, coerente con l'area 2 R6.4 e da assoggettarsi ad uso pubblico.

#### **8.4** Area 2 R6.3, S.S. n. 21

L'utilizzazione dell'area per gli usi previsti dal P.R.G. è subordinata ad un S.U.E. unitario nel quale dovrà essere previsto il mantenimento, mediante opportuni interventi di restauro conservativo, dei seguenti elementi di pregio architettonico-ambientale esistenti: facciata ottocentesca della vecchia fornace, ciminiera quadrata, piloni di accesso dalla antistante strada statale, nonché tettoia con relativo piccolo fabbricato destinato in passato a peso, situati tra la facciata della fornace e i piloni di accesso carraio.

Il S.U.E. cui è sottoposta l'area dovrà:

- prevedere una viabilità interna avente esclusivamente accessi dalla Strada Statale n°21 e/o da via Mazzini con divieto di accesso dalla Via dei Boschi. Tali accessi dovranno essere progettati in forma esecutiva e preventivamente concordati con l'Amministrazione pubblica competente anche in funzione della realizzazione della nuova rotatoria stradale prevista dal P.R.G.C.;
- stabilire le modalità di realizzazione degli interventi mediante ambiti articolati, preferibilmente da est ad ovest, al fine di assicurare una attuazione graduale e razionale dell'intera area; all'interno degli ambiti dovranno essere evidenziati e disciplinati gli elementi oggetto di conservazione il cui recupero dovrà procedere unitamente alla nuova costruzione.

#### **8.5** Area 2 R6.5

L'intervento edilizio di trasferimento della volumetria dall'area 2R6.5 sub.A all'area 2R6.5 sub.B è subordinato alla sottoscrizione di atto notarile di impegno alla demolizione dell'edificio esistente nell'area 2 R6.5 sub. A.

#### **8.6** Area 2.R6.7 sub A e B

- **Progettazione unitaria, realizzabile anche in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3), che garantisca nel primo lotto di intervento:**
  - **la individuazione e la cessione del lotto da destinare a E.E.P. mq 900;**
  - **la individuazione e la assegnazione in cessione del lotto competenza della proprietà sub B;**
  - **la cessione dell'area sub B non urbanizzata;**
  - **la cessione degli altri spazi pubblici debitamente urbanizzati e della viabilità di servizio funzionale ai costruendi edifici;**
  - **volumetria afferente Sub. B è pari a mc. 3.708;**
  - **volumetria afferente Sub. A mc.12.910 dei quali da destinarsi ad E.E.P. mc.1800;**
  - **superficie fondiaria assegnata come segue:**

- lotto pertinenza di E.E.P. mq.900;
- lotto pertinenza sub.B mq. 1190;
- lotto pertinenza sub.B residua mq. 1235;
- lotto pertinenza sub.A la residua superficie fondiaria;
- la viabilità indicata nella cartografia di P.R.G.C. è vincolante ed integrabile con ulteriore viabilità privata di uso pubblico. Non sono comunque ammessi accessi carrai e pedonali né sbocchi di nuove strade lungo il tratto di viabilità di circonvallazione SP23.

**8.7 Area 3R6.4.2 sub A e sub B**

Ambito assoggettato a S.U.E., ricomprendente l'intera superficie territoriale e realizzabile anche per lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3), che garantisca nel primo lotto di intervento contestualmente alla sottoscrizione della convenzione la cessione delle aree a servizi di tipo A (scuole) e relativi collegamenti con la viabilità pubblica esistente;

Le aree a servizi di tipo A (scuole) sono cedute non urbanizzate.

**8.8 Area 3R6.6.2 sub A e sub B**

Le aree a standard e/o viabilità pubblica previste nel sub B sono cedute non urbanizzate contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

**8.9 Area 3R6.7**

Il progetto deve prevedere una viabilità attestata sulle strade già esistenti con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C.

**8.10 Area 3 R6.8**

La Convenzione edilizia deve prevedere:

- contemporanea cessione gratuita degli spazi di uso pubblico previsti nell'area sub. A e l'intera area sub. B;
- l'urbanizzazione degli spazi pubblici suddetti.

**8.11 Area 3R6.9**

Le aree a standard e/o viabilità pubblica previste sono cedute contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

Le aree a servizi di tipo A (scuole) sono cedute non urbanizzate.

### 8.12 Area 3.R6.10 sub A e B

- Ambito assoggettato a S.U.E., ricomprendente l'intera superficie territoriale, realizzabile anche per sub ambiti, che garantisca nel primo lotto di intervento:
  - la cessione gratuita di tutte le aree a standards sub B da urbanizzare;
  - la cessione gratuita delle aree a standards e viabilità sub A debitamente urbanizzate (fatta eccezione per il tratto di viabilità di circonvallazione);
  - la cessione gratuita del tratto di viabilità di circonvallazione non urbanizzata in quanto i lavori di costruzione della strada sono in corso con intervento pubblico;
  - la individuazione e assegnazione con cessione del lotto competenza della proprietà sub. B.

La progettazione di S.U.E. è sottoposta alle seguenti ulteriori Norme:

- non sono ammessi accessi carrai e pedonali né sbocchi di nuove strade lungo il tratto di viabilità di circonvallazione suddetto;
- non sono ammessi nuovi accessi carrai né sbocchi di nuove strade lungo il tratto di viabilità interpodereale esistente;
- sub. A indice territoriale 0,43 mc/mq.;
- sub. B (superf. territoriale mq. 13563) indice territoriale 0,80 mc/mq.;
- superficie fondiaria assegnata in proporzione al volume in progetto;
- l'edificazione deve distare dal confine stradale della circonvallazione non meno di mt. 20,00 e tale fascia di rispetto deve essere convenientemente alberata;
- la proposta di P.E.C. deve essere completa di elaborato progettuale (grafico e descrittivo) che individui in dettaglio gli obiettivi di "qualità paesaggistica e progettuale" coerenti con il valore dei luoghi da mantenere tali al fine di non alterare la natura di area sensibile del territorio comunale, che tenga conto delle previsioni urbanistiche laterali (viabilità esistente ed in progetto) e contemperì le prescrizioni di cui all'art 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C..

### 8.13 Area 4R6.1.2

L'area 4R6.1.2 è stata già oggetto di Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n°55 in data 29/11/2001;

anche in difformità al P.P. e per recepire le nuove specifiche cartografiche del P.R.G.C., è ammessa la ri-progettazione da effettuarsi estesa all'intera area e da realizzare a mezzo di S.U.E. -anche per comparti- che prevedano:

- superficie territoriale minima mq. 10.000;
- viabilità di servizio non cieca, funzionale all'intera area, con accesso dalla viabilità prevista dal P.R.G.C. e preferibilmente da via Mangiacane o dal prolungamento di Via Otin, percorsi lineari e tracciati concordati con l'U.T.C. che garantiscano congruo accesso agli edifici in progetto;
- previsione di una idonea fascia filtro lungo via Mangiacane;

- contemporanea cessione di spazi a standards in quota parte proporzionale; qualora l'estensione dei predetti spazi risulti eccedente rispetto alla quota parte proporzionale dovuta, gli spazi stessi devono comunque essere ceduti con quantificazione del loro valore da parte dell'U.T.C. e conseguente detrazione dell'ammontare dall'importo degli oneri di urbanizzazione;
- centralità rispetto all'intera area delle aree pubbliche, evitando il frazionamento delle stesse e prevedendo un'unica area destinata a verde pubblico attrezzato che costituisca punto di aggregazione per gli abitanti del quartiere;
- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione collocate sotto i sedimi della viabilità esistente e in progetto e collegate agli impianti comunali esistenti;
- distacco minimo da via Vecchia di Cuneo m. 15 e dalla nuova viabilità di circonvallazione m. 10 dalla carreggiata.

#### 8.14 Area BR6.2, Beguda

Nell'area B R 6.2 di Beguda l'area a parcheggio dovrà essere localizzata sulla strada statale evitando tuttavia accessi diretti che dovranno avvenire esclusivamente attraverso la nuova strada in progetto;

**distacco minimo da S.S. n°21: mt. 15,00**

#### 8.15 Area BR6.3

Il progetto dell'area BR6.3 deve prevedere:

- la edificazione esclusivamente nella porzione di terreno non inserita in Classe IIIa ed esterna alla fascia di rispetto dell'elettrodotto Andonno /San Rocco;
- il rispetto di quanto prescritto dalla scheda descrittiva n°12 allegata alla Relazione geologico –tecnica;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione supportate da perizia idraulica che stabilisca l'ubicazione, la dimensione e le modalità degli attraversamenti del Rio Lovesia;”
- **ambito assoggettato a S.U.E. con obbligo di cessione delle aree a servizi e viabilità. La viabilità deve essere ceduta debitamente urbanizzata fatta eccezione per il tratto di strada coerente con gli spazi a standards oggetto di cessione;**
- **la fascia di rispetto dall'elettrodotto evidenziata nella cartografia di P.R.G.C. è indicativa e deve essere definita da apposito studio di valutazione teorica dei campi magnetici generati dalla linea aerea ad alta tensione da effettuarsi con il S.U.E. a sensi dell'art.28 N. di A.**

**8.16 Area BR 6.4**

- La fascia di rispetto dall'elettrodotto evidenziata nella cartografia di P.R.G.C. è indicativa e deve essere definita da apposito studio di valutazione teorica dei campi magnetici generati dalla linea aerea ad alta tensione da effettuarsi con il S.U.E. a sensi dell'art.28 N. di A.

**8.17 Area BR 6.5**

- La fascia di rispetto dall'elettrodotto evidenziata nella cartografia di P.R.G.C. è indicativa e deve essere definita da apposito studio di valutazione teorica dei campi magnetici generati dalla linea aerea ad alta tensione da effettuarsi con il C.C. a sensi dell'art.28 N. di A.;
- distacco minimo da S.S. n°21: mt. 15,00.

**8.18 Aree AR6.1.1, AR6.1.2 e AR6.1.3, Aradolo la Bruna**

Nelle aree A R6.1.1, AR6.1.2 e AR6.1.3 di Aradolo la Bruna gli accessi dovranno avvenire esclusivamente attraverso la strada comunale esistente evitando di interessare la strada provinciale;

- distacco minimo da S.P. n°22: mt. 10,00

**ART. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE  
PRODUTTIVA E TERZIARIA: DESTINAZIONI  
D'USO**

- 1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.  
Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
  - a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali;
  - b commercio all'ingrosso, al dettaglio ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.
  - c uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
  - d servizi pubblici e privati (trasporti, comunicazioni, igiene, pulizia, veterinari e simili); servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
  - e abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 300 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva.
  
- 2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziario-commerciale (Tnr. COM.) sono i seguenti:
  - a artigianato di servizio e di produzione purché non nocivo e molesto ai sensi del 3° comma dell'art. 10 precedente;
  - b commercio all'ingrosso e al dettaglio;
  - c servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziaria e professionali;
  - d esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi;
  - e residenza in misura strettamente necessaria per gli impianti e comunque in misura non superiore a 200 mq. di S.U.L. per ogni esercizio.
  
- 3 Nelle aree terziario - ricettive (Tnr. RIC.), sono ammesse destinazioni alberghiere e paraalberghiere; esercizi per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi; la residenza è ammessa nella misura strettamente necessaria e comunque in misura non superiore a 200 mq. di S.U.L. per ogni esercizio.
  
- 4 Nelle aree terziario-assistenziali (Tnr. ASS.) sono ammessi servizi di tipo sanitario privati; la residenza, esclusivamente di servizio, è ammessa nella misura

strettamente necessaria per la gestione dell'attività.

- 5 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale a servizio delle attività produttive o terziarie: la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione dell'edificio residenziale a servizio dell'azienda.
- 6 Per il commercio al dettaglio ammesso nelle aree di cui ai commi 1 e 2 precedenti si richiama l'art. 37BIS successivo.

**ART. 17 - P1-T1- AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO**

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi e terziari confermati dal Piano nella loro ubicazione e le aree di completamento.

1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree P1 e T1, in particolare:

- nell'area F.D.P1.3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EeA;
- nell'area 6P1.1 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EmA;
- nell'area 6P1.6 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e IIIb2 ed in aree pericolose EbA ed EeA;
- nell'area 6P1.5 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA ed EmA;
- nell'area 5T1.1COM ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA;
- nell'area 6P1.4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA;

devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono e dalle prescrizioni dell'art. 37 Norme specifiche.

Per la porzione di area ricadente in area pericolosa EbA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9 comma 6 delle N. di A. del P.A.I..

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

- 3 È in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. e della Superficie Coperta degli impianti esistenti, alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC Variante Strutturale anno 1989, nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di S.U.L., anche in eccedenza ai valori assegnati nelle tabelle di zona.
- 4 Si richiama, per quanto applicabile, l'11° comma del precedente art. 6.
- 5 L'area inedificata 6P1.7 inserita in Classi di Idoneità all'utilizzazione urbanistica II, IIIa, IIIb2 e classificata nelle Aree Pericolose EmA, EeA ed EbA è area inedificabile posta ad esclusivo servizio della contigua attività produttiva vera e propria (esistente in area 6P1.6) della quale costituisce pertinenza. Tale area pertinenziale può essere utilizzata esclusivamente a parcheggio e deposito di materiali non nocivi od inquinanti dell'attività produttiva esistente suddetta. Nuovi depositi di materiali non nocivi od inquinanti sono ammessi esclusivamente nella porzione di area EbA ed EmA.

## **6 Norme specifiche aree produttive esistenti confermate (P1)**

### **6.1 Area 4P1.1, 4P1.2, 7P1.4 Industrie Cometto/Bertello/M.O.**

L'ampliamento previsto dal P.R.G. per le industrie Cometto individuate nell'area 4 P1.1 è finalizzato esclusivamente alla azienda già insediata, escludendosi l'impianto di attività produttive diverse.

Per le aree 4P1.1 (Cometto), 4P1.2 (Bertello), 7P1.4 (M.O.), il parametro attinente il rapporto di copertura è assegnato esclusivamente alle aziende insediate.

La realizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi è subordinata ad atto di impegno unilaterale ai sensi del 5° comma dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i. mediante il quale sono disciplinate modalità, requisiti e tempi di realizzazione sia degli interventi privati sia delle aree pubbliche o di uso pubblico. In sede di atto di impegno dovranno essere verificate le aree per servizi ai sensi del 1° comma, punto 2), art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i.; ai fini degli standards sono computabili, in misura non superiore al 50% delle totali, anche aree private, da assoggettarsi ad uso pubblico, esistenti o previste all'interno dello stabilimento; per questo l'atto di impegno unilaterale di cui al capoverso precedente deve fissare caratteristiche e modalità di utilizzo. E' comunque fatto salvo il rispetto dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della L.R. 23/03/95 nr. 43. Gli interventi di completamento dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni prevalenti anche rispetto a quanto diversamente disposto dalle vigenti N. di A.:

- distacco da confini: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 o aderenza previo accordo scritto con i confinanti per nuovi interventi edilizi;
- distacco da aree pubbliche o di uso pubblico: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 o aderenza in caso di assenso accordato dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione D.I.A. per nuovi interventi edilizi;
- distacco da viabilità pubblica: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 per i nuovi

interventi edilizi.

**6.2 Area 6P1.4**

Limitatamente alla porzione di area ampliata all'interno della classe IIIb2, nel rispetto di quanto contenuto nella relazione geologico tecnica allegata alla variante 13/10, è consentito un intervento di recupero dell'edificio per attività già in atto svolta dai proprietari, senza aumento di superficie e di volume e senza aumento sensibile del carico antropico.

**6.2 Area 6P1.6 Italcementi.**

La previsione dell'area 6P1.6 è finalizzata esclusivamente all'insediamento industriale Italcementi già esistente, escludendosi l'impianto di attività diverse.

In relazione alla classificazione della zona in questione all'interno della classe IIIb) delle classi di idoneità del territorio (v. relazione geologico-tecnica) ed in assenza delle verifiche e degli eventuali interventi di riassetto finalizzati alla eliminazione o minimizzazione della pericolosità, che consentiranno l'utilizzazione dell'area in base ai parametri previsti nella tabella di zona, tenuto altresì conto della particolare destinazione dell'area e del suo stato di utilizzazione, si ammettono i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna e totale, ampliamento degli impianti esistenti per indispensabili esigenze tecnico-funzionali nella misura massima del 10% della S.U.L. esistente.

**6.3 Area F.D. P1.1**

Il progetto delle aree 3R6.7, 3R5.25 e F.D. P1.1 dovrà prevedere una viabilità attestata sulle strade già esistenti con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C.

**6.4 Area BP1.1. Frazione Beguda**

Nell'area B P1.1. di Beguda è fatto divieto di realizzare nuovi accessi sulla strada statale di circonvallazione in progetto.

**7 Norme specifiche aree terziarie esistenti confermate (T1)**

**7.1 Area 7T1.4bisCOM**

La C.C. dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a parcheggio topograficamente individuate in cartografia. Tali aree potranno essere accorpate in un'unica zona localizzata in fregio alla S.S. n. 20.

**7.2 Area ampliamento 7T1.7COM e 7T1.7bis COM, S.S. n. 20**

Nell'area in ampliamento delle 7T1.7COM e 7T1.7bis COM dovrà essere previsto un unico accesso sistemando adeguatamente quello esistente.

**7.3** Area 7T1.9 COM

Gli spazi pubblici a parcheggio devono essere obbligatoriamente reperiti nelle quantità previste dalla tabella di zona.

**7.4** Area F.D. T 1.1 ASS.

Gli spazi pubblici uso parcheggio previsti nella tabella di zona, a differenza di quanto stabilito all'art.3 delle presenti N. di A., potranno essere monetizzati a discrezione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**Art. 18 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per nuovi insediamenti produttivi.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree P2 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto ivi disposto in ordine alle procedure di intervento
- 3 Si richiama, per quanto applicabile, l'11° comma dell'art. 6 precedente.

**4 Norme specifiche aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto (P2)**

**4.1 Area 6P2.1**

Nell'area è ammessa l'edificazione per comparti purché siano garantiti viabilità e spazi pubblici previsti dal P.R.G.C. e congruo accesso alle proprietà oggetto di intervento.

**4.2 Area FDP2.1 Nuova area artigianale.**

L'area per insediamenti produttivi di nuovo impianto FDP2.1, riservata esclusivamente ad attività artigianali, è subordinata alla preventiva redazione, direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale di uno studio preliminare che sarà assunto quale riferimento vincolante per la formazione dei successivi S.U.E.

Tale studio dovrà individuare:

- la suddivisione dell'area in comparti che saranno attuati mediante singoli S.U.E.;
- l'organizzazione della viabilità, degli accessi e delle aree per servizi;
- i criteri per conseguire unitarietà di intervento edilizio sia per quanto concerne tipologie e materiali dei fabbricati, sia per quanto concerne le opere accessorie e di arredo;
- i criteri e le caratteristiche di localizzazione, in relazione ai diversi rami di attività delle aziende da insediare, in modo da perseguire la migliore qualità funzionale e architettonica della zona ed in particolar modo delle porzioni che prospettano verso la strada della discarica e verso la strada statale.

In sede di realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere condotte specifiche indagini e se necessario adottati conseguenti accorgimenti costruttivi in relazione

all'eventuale presenza di biogas nei terreni dovuta alla vicinanza della discarica di S. Nicolao.

I locali per abitazione e/o custodia, come ammessi dalle presenti norme, dovranno risultare organicamente accorpati o comunque integrati rispetto all'edificio produttivo.

## **ART. 19 - T2 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per nuovi insediamenti terziari.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree T2 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto ivi disposto in ordine alle procedure di intervento.
- 3 Si richiama, per quanto applicabile, l'11° comma dell'art. 6 precedente.
- 4 **Norme specifiche aree per insediamenti terziari di nuovo impianto (T2)**
  - 4.1 **Area 7T2.1 COMM**
    - **Distacco minimo da S.S. n°20: mt. 30,00.**
  - 4.2 **Area 7T2.1 RIC**
    - **Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00.**
- 4.1 **Area 7T2.4 COM, S.S. n. 20**

Gli accessi all'area 7T2.4 COM dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità interna in progetto, escludendo nuovi innesti sulla S.S. n. 20.

## **ART. 20 - PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree PE devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa e comunque non superiore al rapporto di copertura pari al 5%.
- 3 Nell'area contrassegnata con la sigla IT (area per impianti tecnici) di supporto alla zona estrattiva sono confermati impianti e strutture esistenti per i quali si ammettono gli interventi di adeguamento tecnico e funzionale richiesti dalla loro funzione purché motivati e documentati.

### **4 Norme specifiche aree per attività estrattive (PE)**

#### **4.1 Area PE**

- **Distacco minimo da S.P. n°22: mt. 20,00.**

## **ART. 21 - E - AREE AGRICOLE.**

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

1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree E devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

**1tris Gli interventi edilizi aventi per oggetto gli edifici di architettura rurale costituenti testimonianza storica ed ambientale sono subordinati alla preservazione e valorizzazione dei caratteri storico, architettonico e costruttivi dei fabbricati, dei manufatti e degli spazi complementari circostanti.**

**A tal fine il progetto deve:**

- **essere supportato da adeguati rilievi e fotografie - costituenti parte integrante del progetto - e volti a documentare analiticamente i caratteri tipologici, storico architettonici e costruttivi degli edifici e dei manufatti;**
- **definire in dettaglio le conseguenti modalità di intervento edilizio ed i materiali dovranno appartenere alla tradizione locale.**

2 **Fatti salvi i disposti dei precedenti commi 1bis e 1tris** gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

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

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

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

ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
  - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;
- b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzi i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

### 3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

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

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 7° comma ed in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

È consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300.

Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10.
- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti a terzi: mt. 30; è data facoltà di ridurre tale distanza fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti.
- altezza massima: mt. 8,50.

- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL.

4 Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale.

Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/4.

Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti comunali.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali, dovranno inoltre rispettare:

- 1-distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt.10, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- 2-distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- 3-distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 50; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- 4-distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 3 o aderenza;
- 5-rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- 6-distanza dalle aree a destinazione extragricola del capoluogo: mt. 200 e mt. 100 per le aree delle frazioni perimetrate;

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G. anno 1989 a distanze inferiori a quelle prescritte nel predetto punto 6 qualora non sia previsto aumento dei capi allevati.

È prescritta la salvaguardia del disposto dell'art. 42 del vigente Regolamento di Polizia Urbana, così come modificato con delibera del C.C. n. 133 del 20/12/1979 su richiesta del Consiglio Provinciale di Sanità.

5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata - in sede di rilascio dell'atto di assenso - dal Sindaco, sentita la CE, tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento.

La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 3 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto: 1/3.

I silos a trincea o a cielo aperto non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 3 da strade pubbliche o di uso pubblico.

6 Allevamenti intensivi.

Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale.

Tali allevamenti non sono di norma consentiti.

Per gli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 30% della S.U.L. esistente.

7 I permessi di costruire per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata (la norma è applicabile nel caso in cui i terreni aziendali occorrenti per la realizzazione della residenza risultino in proprietà del richiedente nella misura non inferiore all'80%).

Gli altri interventi edilizi previsti al presente articolo sono autorizzabili ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto eccezionalmente dalle disposizioni che seguono.

8 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.

È consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 29 comma 1, lettera c, previa D.I.A. e/o permesso di costruire onerosi:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere il permesso di costruire o presentare D.I.A. con versamento oneri la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 29, comma 1, lettera c.

#### 9 Interventi ammessi eccezionalmente.

Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è ammesso:

- a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio di fondi aventi superficie minima mq **2.000 1.905** e o dell'abitazione esistente, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,50 alla linea di gronda, mt. 3,50 alla linea di colmo; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante secondo le prescrizioni del R.E.
- b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti ammissibili esclusivamente nell'area a tale scopo destinata e con i limiti e le prescrizioni di cui al successivo comma 10; **in tal caso la D.I.A. può essere presentata su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica ed autorizzata, se necessario, dall'Amministrazione Provinciale;**
- c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 31 successivo;
- d) la costruzione di piccoli manufatti per ricovero attrezzi agricoli al servizio di orti aventi una superficie coperta non superiore a mq 1,50, altezza massima mt. 2,50 e caratteristiche costruttive consone all'ambiente agricolo.

#### 10 Norme specifiche

##### AREA Ei

**- Area agricola nella quale sono ammessi depositi a cielo aperto di inerti naturali non inquinanti con esclusione quindi di stoccaggio rifiuti. Al fine di escludere i materiali stoccati, quali terre e rocce provenienti da scavi, dalla normativa rifiuti, tali materiali devono essere valutati ai sensi degli artt. 183, 184, 184-bis, 184-ter, 185 e 186 della Parte IV – così come modificata in particolare dal D.Lgs. 205/10 – del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. La gestione delle**

terre e rocce da scavo deve essere, inoltre, rispondente alla D.G.R. 15 febbraio 2010, n. 24-13302 concernente le "Linee guida per la gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'articolo 186 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152". L'autorizzazione al deposito è subordinata inoltre alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo che definisca quantità e modalità di deposito del materiale coerenti con la normativa PAI, precisamente:

- A) area di accumulo e pertinenza (da recintare) limitazione a 5.000 mq massimi;
- B) altezza cumuli limitazione a 5 m massimi;
- C) distanza di sicurezza da alveo identificato dal piede della zona inondabile di piena ordinaria secondo le sezioni tipo di rilievo predisposte appositamente, da mantenere completamente libero (e da non interessare da alcuna modifica dei luoghi) di almeno 50 metri;
- D) distanza dai confini per cumuli, almeno 5 metri con ribaltamento altezza cumuli;
- E) la delimitazione dell'area, potrà essere autorizzata con una staccionata in legno con montanti infissi nel terreno e correnti (2 o 3), con altezza di circa 1,2 m, retrostante siepe sempreverde, cancello ingresso in legno tipo sbarra con apposizione cartello di cantiere con indicato "deposito temporaneo inerti, n., data e titolare Permesso di Costruire annuale" accompagnato da relazione geologica di verifica della situazione idrogeologica che certifichi altresì che l'accumulo di inerti in progetto è in condizioni di non orientare l'eventuale corrente di piena verso strutture e proprietà confinanti;
- F) durata Permesso di Costruire di 1 anno con possibilità di rinnovo per non più di 5 anni complessivi con rilascio di puntuale Permesso di Costruire annuale accompagnato da relazione geologica di verifica della situazione idrogeologica;
- G) prescrizioni varie: -cauzione di 5000 Euro da svincolare a ripristino stato dei luoghi come terreni agrari; -diritti di segreteria per il rilascio a del Permesso di Costruire: 250 Euro; - autorizzazioni riservate ad aziende con sede legale in Borgo San Dalmazzo ed operanti nel settore movimenti terra; - esclusivamente stoccaggio temporaneo di materiali inerti derivanti da scavi riconducibili a quelli individuati nel primo comma del D.lg. 152/06 (si esclude deposito di materiali diversi da terra vegetale e tout-venant);
- H) documentazione necessaria per il rilascio Permesso di Costruire ed autorizzazione ambientale: dovranno essere predisposte due separate pratiche comprendenti: domanda, titolo di proprietà, progetto a firma di tecnico abilitato comprendente rilievo planoaltimetrico esteso ai terreni vicini ed all'asta fluviale; stato attuale (planimetrie, piante, sezioni trasversali e longitudinali), stato di progetto (planimetria, piante, sezioni trasversali e longitudinali estese al Torrente con sovrapposizione dello stato attuale, prospetti, particolari costruttivi recinzione); gli elaborati devono contenere distanze da confini, da fabbricati, da torrente, ecc.; relazione tecnica; documentazione fotografica a colori, relazione geologica.

**ART. 22 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA  
AMBIENTALE**

- 1 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, individuate dal P.R.G. come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale e paesistico o di necessario rispetto per manufatto od elementi di interesse storico-culturale-ambientale.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree E1 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo articolo 29 e di quanto previsto al 3° comma successivo, non sono ammesse nuove costruzioni.
- 3 Nelle aree E1 del territorio collinare e montano, al fine di favorire la manutenzione attiva del territorio connessa al perdurare delle pratiche agricole, sono ammessi gli interventi di cui al comma 9, lettera a), dell'art. 21 precedente.

## **ART. 23 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI**

- 1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree E2 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.  
Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane; in esse si applicano le norme di cui al precedente art. 22.

## **ART. 24 - AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI**

1 Sono aree individuate dal P.R.G. al fine di perseguire il rafforzamento e la riqualificazione di funzioni anche a livello sovracomunale in coerenza con le indicazioni degli strumenti urbanistici dei Comuni contermini.

Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree AS - in particolare:

- nell'area MAS4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Fa ed Fq;
- nell'area AS1 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Eea;
- nell'area AS2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose EeA, EmA e Fa;
- nell'area AS3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Eea;

devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Nei commi seguenti sono individuati obiettivi specifici, destinazioni ed interventi ammessi, procedure e vincoli per la loro attuazione.

2 AS1 - AS2 - Area del Parco Fluviale

La previsione per tali aree di livello sovracomunale, è finalizzata alla valorizzazione delle sponde alla sinistra orografica del Torrente Gesso ed alla destra orografica del fiume Stura rispettivamente dal Ponte di Ferro sulla Strada Prov.le Borgo San Dalmazzo - Boves e dal Ponte del Sale al confine con la Città di Cuneo.

Tale valorizzazione è finalizzata al recupero dell'area fluviale a fini ambientali, naturalistici, ricreativi.

Le destinazioni e gli interventi annessi sono i seguenti:

- a) attività agricole: sono ammessi gli interventi previsti al 2° c., lett. a) dell'art. 21 precedente in funzione delle aziende agricole insediate ed all'art. 29 comma 1 lettera c);
- b) valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta e osservazioni naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito.

3 AS 3 - Area della Fonte Camorei

La previsione è finalizzata a promuovere una fruizione ed una parziale utilizzazione

della zona per fini ricreativi turistici compatibilmente con l'esercizio della attività agricola a lato esercitata.

Le destinazioni e gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) attività agricole: sono ammessi gli interventi previsti al 2° c., lett. a) dell'art. 21 precedente in funzione delle aziende agricole insediate;
- b) valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta ed osservazione naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito;
- c) valorizzazione delle attività connesse con l'esercizio della pesca sportiva;
- d) opere ed attrezzature pubbliche connesse con l'utilizzo della fonte Camorei esistente.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di sistemazione e riutilizzo dell'intera area di pubblica iniziativa mediante il quale si dovranno definire aree ed attrezzature di uso privato ed uso pubblico.

#### 4 MAS 4 - Area ex Fornace Musso

La previsione, connessa al recupero ambientale di un'area già oggetto di coltivazione mineraria, è finalizzata all'attivazione di un intervento di carattere turistico-ricettivo a supporto di obiettivi di fruizione sociale della zona collinare del territorio comunale.

Gli usi e le strutture ammessi comprendono:

- ristorazione;
- ricettività alberghiera o paralberghiera;
- strutture per incontri, convegni, manifestazioni;
- strutture per esposizione e vendita prodotti agro-alimentari e artigianali tipici;
- amministrazione e gestione delle attività promosse;
- residenza nella misura strettamente necessaria alla gestione delle attività svolte;
- servizi e strutture a carattere sportivo e ricreativo, compresa l'attrezzatura di sentieri e percorsi guidati;
- usi pubblici relativamente ad aree a verde e parcheggi.

La superficie utile lorda ammessa è complessivamente pari a 4.500 mq. da realizzarsi in corpi di fabbrica di non oltre 2 p.f.t. secondo tipologie ed impiego di materiali coerenti con i connotati dell'area.

Le previsioni sono subordinate a S.U.E. unitario che dovrà in particolare, mediante apposita relazione geologico-tecnica, definire le modalità di ripristino dell'area utilizzata dagli scavi, gli eventuali interventi occorrenti per garantire la stabilità dei versanti, gli interventi per assicurare piena idoneità all'area utilizzabile per l'edificazione, individuata topograficamente nelle tavole di P.R.G., e le caratteristiche edificatorie in relazione alla natura dei terreni da utilizzare.

In sede di S.U.E. dovranno inoltre essere condotte specifiche verifiche ed adottati

coerenti accorgimenti progettuali per l'inserimento ambientale del costruito, nonché definite le tipologie di impianto urbanistico orientate alla realizzazione di un organismo unitario ed omogeneo evitando per quanto possibile il frazionamento e la dispersione delle costruzioni.

La realizzazione degli accessi attraverso l'esistente strada provinciale dovrà essere preventivamente valutata e concordata con la Provincia stessa.

## **ART. 25 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP) al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti terziari.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree SP devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa le specifiche destinazioni possono essere cambiate mediante variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° comma, art. 1, Legge 1/78.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere a), b), c), d), e), f), g), v) della L. R. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. sempreché tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.  
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.  
A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta.
- 4 Per gli edifici esistenti ricadenti in aree destinate a pubblici servizi ed in contrasto con la destinazione propria dell'area, in attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

### **5 Norme specifiche aree destinate a servizi pubblici**

#### **5.1 Area ex Bertello.**

L'area sita in via Boves angolo Via Vittorio Veneto, cosiddetta "area Bertello", individuata topograficamente dal P.R.G. quale area per servizi, è destinata ad

attrezzature ed impianti pubblici di cui all'art. 21, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., quali servizi di interesse comune, verde e parcheggio.

All'interno del fabbricato l'Amministrazione potrà prevedere l'utilizzazione di una parte della S.U.L. disponibile per servizi privati di interesse pubblico.

Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna finalizzati al recupero funzionale degli edifici esistenti ed alla conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici che connotano gli immobili quale testimonianza di pregevole architettura industriale.

Nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali esistenti sono ammessi gli inserimenti degli impianti tecnologici e funzionali indispensabili ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza degli utenti; sono altresì ammesse la demolizione o la ristrutturazione totale - ove necessario - per le destinazioni ammesse delle parti deturpanti e di quelle successivamente aggiunte non coerenti con l'unitarietà del complesso edilizio.

Fatto salvo quanto previsto al copoverso precedente è ammesso il riutilizzo dell'intero complesso edilizio e a tal fine l'Amministrazione Comunale potrà procedere con intervento diretto, anche mediante lotti successivi, purché previsti all'interno di un progetto organico ed unitario che assicuri i requisiti richiamati ai capoversi precedenti da sottoporre al parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

### **5.2 Bar - Ristoro del Monserrato e S. Antonio.**

Per il fabbricato adibito a bar-ristoro esistente nei pressi del Santuario del Monserrato, al fine di risistemare il sito in funzione dell'attigua area interessata dall'anfiteatro, è possibile la rilocalizzazione in posizione più idonea, definita in sede progettuale, all'interno delle aree in proprietà dell'Amministrazione Comunale.

I locali un tempo adibiti a scuola, attigui alla Chiesa di S. Antonio, possono essere utilizzati per un esercizio bar-ristoro al fine di attivare un servizio di interesse generale utile per la frazione.

### **5.3 Via dei Boschi - area E14**

**Destinazione d'uso ammesse: acquicoltura, agricoltura, allevamento, area ludica, giardino botanico, percorsi salute, sport. Precisamente:**

- **acquicoltura:** attività volta all'allevamento del pesce e alla pesca sportiva;
- **agricoltura:** attività di impianto e sfruttamento di castagneti da frutto e coltivazione di piccoli frutti;
- **allevamento:** ovini e caprini necessari al contenimento della vegetazione infestante;
- **area ludica:** area attrezzata con costruzione di piccolo fabbricato in legno destinato a ricovero/ chiosco ed uso ufficio per la ricettività, con tettoia attigua e servizi igienici. Area con tavoli ombreggiati da pergole e provvista di barbecues per merende o festeggiamenti. Area giochi.

- giardino botanico: area di particolare connotazione semi-palustre da piantumare a giardino botanico;
- percorsi salute: allestimento di percorsi salute debitamente attrezzati;
- sport: pesca sportiva, piste sci da fondo e mountain bike, tracciati escursionistici.

Le suddette nuove destinazioni d'uso e le opere edilizie previste dal P.R.G.C. sono subordinate alla stipula di Convenzione che:

- assoggetti all'uso pubblico l'area;
- disciplini i rapporti fra il privato ed il Comune stabilendo l'estensione e le modalità di utilizzo pubblico dell'area medesima e dei fabbricati ivi compresi;
- stabilisca le tempistiche di realizzazione degli interventi e gli oneri facenti capo ai contraenti;
- definisca materiali, dimensioni e caratteristiche costruttive delle opere edili previste.

Interventi facenti carico al privato:

- pulizia dell'intera area con asportazione di rovi, arbusti, rifiuti vari e rimozione dei rami dai fondali lacustri;
- costruzione di passerelle atte al collegamento delle aree nelle zone acquitrinose e consolidamento delle rive del lago;
- rifacimento dei sentieri interni all'area;
- costruzione di recinzioni;
- allacciamenti irrigui;
- allacciamenti vari acqua potabile, fognatura, energia elettrica;
- costruzione fabbricato uso ufficio/ricovero con tettoia attigua, area lavaggio attrezzature (griglie), servizi igienici: superficie utile lorda ammessa mq. 200;
- allestimento area con tavoli coperti e non, panchine, barbecue in muratura, cestini per rifiuti;
- allestimento area giochi;
- restauro e risanamento conservativo dell'edificio vecchia fornace per renderlo visitabile;
- cartellonistica esplicativa su fauna, territorio e regolamenti riguardanti l'area;
- piccole costruzioni per ricovero animali domestici e rifugio per la nidificazione degli anatidi selvatici;
- realizzazione dei diversi percorsi ammessi dalle norme;
- piantumazione alberi di castagno da frutto e coltivazione piccoli frutti;
- piantumazione alberi per giardino botanico;
- realizzazione parcheggi;
- costruzione nuove vasche uso piscicolo con ricircolo di acqua o ristrutturazione delle vasche esistenti.

**ART. 26 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
  
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree G - in particolare nell'area E10 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Ema - devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
  
- 2 Fatto salvo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 4 precedente, le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

## **ART. 27 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE**

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree destinate alla viabilità, trasporto pubblico e infrastrutture relative devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Fatto salvo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 4 precedente, il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni nell'ambito delle fasce di rispetto, senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.  
Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.  
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.
- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal ciglio delle strade:
  - mt. 60 per le autostrade;
  - mt. 40 per le strade statali ed i raccordi autostradali;
  - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore a mt. 10,50;
  - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a mt. 10,50;
  - mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.
- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione di

D.I.A., tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi calcolati dall'asse stradale, come segue:

- mt. 9,5 per strade con larghezza sino a mt. 7;
- mt. 11,5 per strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 10,5;
- mt. 13,5 per strade con larghezza superiore a mt. 10,50.

Dovrà comunque sempre essere rispettata la distanza minima di mt. 6,00 dal ciglio strada.

- 5 L'asse stradale sarà quello definito dalle dividenti derivabili dallo stato attuale o potrà essere stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di progetto esecutivo.

È data facoltà al Sindaco in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 5 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.

- 6 La larghezza delle sedi stradali rilevabile dalla cartografia del P.R.G. è puramente indicativa e non può essere assunta in nessun caso quale elemento probatorio e determinante circa la classificazione delle strade stesse. A tale riguardo valgono esclusivamente le definizioni seguenti:

- strade aventi caratteristiche pubbliche

La sezione utile minima delle nuove strade percorse a due sensi di marcia, nelle aree a prevalente destinazione residenziale, produttiva o terziaria, non deve essere inferiore a mt. 7,50 con l'esclusione dei marciapiedi da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata, su ambo i lati per una larghezza di mt. 1,50 cadauno;

La sezione utile della carreggiata nelle nuove strade ad unico senso di marcia è invece riducibile a mt. 5,50 con l'esclusione di un marciapiede da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata per una larghezza di mt. 1,50;

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni di cui sopra, quando lo stato di fatto imponga la salvaguardia di preesistenze edificate.

In tutti i casi dovrà essere garantita una sezione minima della carreggiata pari a mt. 6,00 per strade veicolari a due sensi di marcia e mt. 5,00 per strade ad un senso di marcia.

- strade private

Le strade private dovranno avere una sezione minima della carreggiata pari a mt. 6,00.

Ove non fosse possibile rispettare la prescrizione di cui sopra l'Amministrazione Comunale determinerà, caso per caso, la dimensione più opportuna valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza e delle preesistenze insediative esistenti o previste.

- 7 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 7bis Si dovranno sempre e comunque rispettare le ulteriori prescrizioni del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione (D.L. 30 aprile 1992, n. 285; D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495; D.P.R. 26 Aprile 1993, n. 147 e D.L. 10 settembre 1993, n. 360) **e, in quanto applicabili, le indicazioni per le fasce di rispetto di cui agli art. 26-27-28 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, le stesse dovranno essere calcolate dal confine stradale (art. 3 del Cod. della strada).**
- 8 Nelle aree topograficamente individuate, ove il P.R.G. prevede la realizzazione di parcheggi sotterranei è ammessa tale utilizzazione anche mediante convenzione con società od operatori privati. In sede attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire modalità, termini e forme di utilizzo e gestione delle strutture.
- 9 Le aree di proprietà delle F.S. possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato.  
È data applicazione alle disposizioni del D.P.R. 11/7/80 nr. 753, con particolare riguardo all'art. 49 che stabilisce una distanza di almeno 30 mt. dal limite della più vicina rotaia ed all'art. 60 che contempla possibilità di riduzione della fascia di rispetto.
- 10 Nuovi impianti carburanti.  
I nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 31.05.2004 n° 14 - dovranno essere localizzati in apposite aree di Piano o nelle fasce di rispetto alla viabilità delle aree agricole di cui agli articoli 21, 22 e 23 delle Norme di Attuazione di PRG; potranno eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.  
Nell'ambito degli impianti, oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrici, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ....), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazione del caso - le seguenti destinazioni:
- a) piccole officine di riparazione veicoli
  - b) lavaggi auto
  - c) servizi igienici

- d) posto telefonico pubblico
- e) vendita accessori auto
- f) giornali e tabacchi
- g) mini ristorazione

La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 31.05.2004 n° 14.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

Sono fatte salve:

le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;

le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 31.05.2004 n° 14, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

## **ART. 28 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO**

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità, della ferrovia di cui al precedente art. 27, individua e richiama :
  - fasce di rispetto cimiteriale: mt. 150 dal perimetro esterno dei cimiteri fatte salve riduzioni regolarmente approvate;
  - fasce di rispetto corsi d'acqua, rii e canali: valgono le prescrizioni art. 35BIS comma 6 delle presenti N. di A. fatto salvo l'art.29 delle L.R.U. n° 56/77 s.m.i. che prevarrà dove maggiormente cautelativo;
  - fasce di rispetto opere di presa degli acquedotti ai sensi del D.P.R. 24/5/1988 n. 236: valgono le prescrizioni articolo 35BIS comma 9 delle presenti N.di A..
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3°, 5°, 10°, 12°, 13° dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., solo per i casi ivi descritti.
- 3 Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui **al D.P.R. nr. 164 del 07/01/56, al D.I. 16/01/91, al D.P.C.M. 23/04/92, alla legge 22.02.01, al D.P.C.M. 8.07.03 e al D.M. 29.05.08. Le tavole di P.R.G.C. rappresentano gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto determinate in base a quanto stabilito dal gestore delle linee Terna S.p.a.. L'estensione delle predette distanze di prima approssimazione è comunque indicativa e per procedere in prossimità di tali linee elettriche, con S.U.E. e/o interventi edilizi che prevedano all'interno di tale fascia la costruzione di manufatti in cui non è prevista la permanenza di persone per più di 4 ore, è necessario acquisire preventivamente il parere del gestore della linea elettrica.**
- 4 **Per l'edificazione in prossimità di linee elettriche di media tensione e in prossimità di cabine di distribuzione energia elettrica, nonché per la costruzione di nuove cabine di distribuzione energia elettrica devono essere rispettate le Regole Tecniche emanate dal gestore/concessionario della rete di distribuzione energia elettrica.**
- 5 **Le tavole di P.R.G.C. rappresentano i tracciati dei canali irrigui e del futuro canale scolmatore. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti nonché di costruzione o ristrutturazione dei manufatti di loro pertinenza, effettuati in prossimità delle predette infrastrutture, dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle infrastrutture medesime.**

## ART. 29 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

- 1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. per gli edifici ricadenti in zona impropria devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Negli edifici aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, **fermi restando i disposti del precedente art 21 comma 1tris ed altre più specifiche prescrizioni del PRGC**, sono ammessi i seguenti interventi: **ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:**

- a) negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo 14 relativo alle aree R4;
- b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, nonché ad attività commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa - negli edifici di cui alla presente lettera b) - la destinazione abitativa, in tal caso è consentita la realizzazione di un massimo di due alloggi.
- c) i fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e in aree AS1 e AS2 e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m. possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e ristrutturazione edilizia totale con aumento di volume per esigenze igienico-funzionali contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti. Tali aumenti di volume dovranno essere ottenuti recuperando strutture o parti rustiche se esistenti.

Gli interventi suddetti non sono realizzabili su edifici che non posseggano le caratteristiche di volume geometricamente e tipologicamente definito (basso fabbricato, tettoia, pendizzo, etc.).

Alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio

all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.

- d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di interesse ambientale (E1) e di rispetto degli abitati (E2), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti, riferiti alla prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 30% della superficie coperta;
- e) negli edifici destinati ad attività alberghiera, sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento igienico e funzionale con ampliamento non superiore al 30% della S.U.L. esistente;

2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

## **ART. 30 - RECINZIONI**

1

1 Le recinzioni devono essere realizzate:

- in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico-tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35bis delle presenti N.di A. che – se più restrittive – prevalgono sui disposti normativi che seguono;
- secondo le prescrizioni dell'art. 52 del Regolamento Edilizio;
- in ragione della localizzazione dell'intervento e comunque nel rispetto delle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione (D.L. 285/92; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93; D.L. 360/93) e secondo le prescrizioni seguenti se e per quanto applicabili:
  - aree a prevalente destinazione residenziale: arretramento della recinzione pari a mt 1,50 più metà larghezza stradale con un minimo assoluto di mt. 3,50 dall'asse stradale;
  - aree a prevalente destinazione produttiva: arretramento pari a mt. 2,00 più metà larghezza stradale misurato dall'asse stradale;
  - aree a destinazione agricola: arretramento pari a mt. 2,00 dal ciglio stradale, recinzione realizzata esclusivamente in rete o grigliati metallici con supporti in paletti di legno o ferro.
  - Sono ammesse deroghe agli arretramenti in caso di documentata impossibilità di esecuzione o per preesistenza di allineamenti derivanti da recinzioni esistenti ai lati dell'intervento.

## **ART. 31 - LOCALI PER AUTORIMESSA E/O DEPOSITO**

- 1 La costruzione di autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici è sempre ammessa qualora:
  - sia in sintonia e compatibile con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono;
  - siano fatte salve le prescrizioni delle presenti norme, in particolare quanto previsto agli articoli 11 e 12, nel rispetto dei seguenti ulteriori limiti:
    - a) fuori terra, per costruzioni con altezza massima in gronda mt. 2,50 e altezza massima al colmo mt. 3,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive; tali costruzioni dovranno rispettare il rapporto di copertura prescritto per le singole zone e le distanze da fabbricati e confini prescritte per le nuove costruzioni;
    - b) interrata parzialmente rispetto al piano del suolo sistemato, per un'altezza delle costruzioni non superiore a mt. 1,20, misurata all'estradosso del solaio di copertura; tali costruzioni dovranno rispettare il rapporto di copertura prescritto per le singole zone e dovranno rispettare le distanze da fabbricati e confini, previste per le nuove costruzioni, solo nei confronti di terzi;
    - c) interrata totalmente rispetto al piano del suolo sistemato ma solo parzialmente rispetto al piano di campagna; Tali costruzioni non concorrono al rapporto di copertura prescritto ma dovranno rispettare le distanze da fabbricati e confini prescritte per le nuove costruzioni.
    - d) interrata totalmente rispetto al piano del suolo sistemato e rispetto al piano di campagna; tali costruzioni non concorrono al rapporto di copertura prescritto e possono essere edificate a confine.
  
- 2 Le costruzioni di cui al comma precedente non sono da conteggiarsi ai fini del volume sempreché isolati rispetto al corpo di fabbrica principale e sempreché ne costituiscano pertinenza; diversamente costituiscono costruzione soggetta a permesso di costruire o D.I.A. e, se fuori terra, a verifica di volume.

## **ART. 32 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO**

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, terziaria o produttiva è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggio privato:
  - A) nuove costruzioni ad uso prevalentemente residenziale: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
  - B) nuove costruzioni ad uso terziario: mq. 0,30 ogni mq. di S.U.L.
  - C) nuove costruzioni ad uso produttivo:
    - mq. 20 ogni 3 addetti teorici, calcolati ai sensi del precedente art. 7.
- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione.
- 3 Sono fatte salve le disposizioni contenute nel titolo III della L. 122/89 e s. m.

## ART. 33 - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI

- 1 Gli immobili classificati dal P.R.G. di interesse storico-artistico o storico-documentale-ambientale sono rispettivamente i seguenti:
  - gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939, ora D.Lgs. 490/99:
    - chiesa di San Dalmazzo, sottoposta a vincolo il 06.09.1909 e di proprietà di ente religioso;
    - resti dell'Abbazia di Pedona, sottoposti a vincolo il 25.02.1909 e di proprietà di ente religioso;
    - Chiesa della confraternita di San Giovanni Battista, sottoposta a vincolo il 07.09.1909 e di proprietà di ente religioso;
    - Torre della Piazza, sottoposta a vincolo il 06.09.1909 di proprietà comunale.
  - i sottoelencati edifici o manufatti individuati dal P.R.G.:
    - Chiesa di S. Rocco
    - Chiesa di S. Croce
    - Cappella di S. Magno
    - Santuario di Monserrato
    - Chiesa di Madonna Bruna
    - Chiesa di S. Antonio Aradolo
    - ex Chiesa di S. Anna
    - Cappella di Beguda
    - Cappella in località Crocetta
    - Cappella in Via Monserrato
    - Cappella di Villa Rovasenda
    - Villa Rovasenda
    - (ex) Villa Italcementi in Corso Barale, 57
    - Cascina Bruna
    - Villa Borla
    - Villino del Monserrato **(per la sola porzione antica dell'edificio, si esclude pertanto dal vincolo la parte di edificio realizzata negli anni '90).**
    - Casa in Via Rivetta, 2
    - Casa in Via Rivetta, 4-6
    - Casa in Corso Nizza, 56
    - Via Nizza, 31
    - Casa in Via Rivetta, 24
    - Villa Bel Pensiero in Corso Mazzini, 19
    - Casa in Corso Mazzini, 40
    - Ciminiera dell'ex Fornace Musso in Via Valdieri
    - **Edificio in Via Cuneo, 21**

- **Ex mulino in C.so Barale**
  - **Edificio in Via Mazzini, 37**
  - **Edificio in Via Mazzini, 75**
  - **Tetto Deu – edificio in Via Mazzini**
  - **Edificio in Via Nizza, 14-16-18-20**
  - **Stazione ferroviaria – Via Nizza, 1-3-5-7**
  - **Edificio in Via Nizza, 30**
- 2 Per gli immobili in questione sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi; i parchi di pertinenza sono inedificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale e ambientale, ammettendosi le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in caso di comprovata necessità, con obbligo comunque di sostituzione delle essenze eliminate.
- 3 Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di D.I.A. relativi agli immobili di interesse storico-artistico sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ex L. 1089/1939 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.  
Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati il permesso di costruire o la presentazione di D.I.A. relativi ad altri immobili per i quali le norme richiamino espressamente tale obbligo, nonché gli Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 4 Il parere di detta Commissione o della Soprintendenza ai Monumenti può comunque essere richiesto dal Sindaco, sentita la C.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale.
- 5 Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti ha facoltà di disporre la esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.
- 6 Nelle aree di interesse archeologico, così come segnalate ed individuate dalla competente Soprintendenza Archeologica (con nota n. 3478 del 20 aprile 1993), dovrà essere osservato quanto segue:
- a) aree a medio-alto potenziale archeologico.  
Per tali aree dovrà essere richiesto ed acquisito, anteriormente al rilascio del

permesso di costruire o alla presentazione della D.I.A., il parere di competenza della Soprintendenza Archeologica su tutti i progetti che comportino opere di scavo o modificazioni dello stato attuale dei suoli;

b) aree a basso potenziale archeologico.

Per tali aree, prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. deve essere dato un preavviso di almeno 30 giorni alla Soprintendenza Archeologica per tutte le opere che comportino lavori di scavo o modificazioni dello stato attuale del suolo.

Resta inoltre inteso che gli interventi di scavo, anche minimi, che possano interessare gli edifici ed i complessi del territorio comunale sottoposti a vincolo storico-artistico-ambientale, ubicati al di fuori del centro storico, debbano essere sottoposti al parere della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici e della Soprintendenza Archeologica.

**ART. 34 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI  
INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO  
EDILIZIO ESISTENTE**

- 1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.

Le norme che seguono debbono essere applicate negli interventi su fabbricati ricadenti in aree di interesse storico-artistico-ambientale e nelle aree di vecchio impianto di interesse ambientale, nonché su immobili classificati beni culturali; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente, pur ricadenti nelle aree suddette.

A) Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco a frattazzo lungo, di calce o cemento, in muratura di mattoni a vista tipo paramano o in pietra naturale in quanto costituente la muratura; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature, se previste, debbono essere di pietra non levigata, i giunti stilati a cemento.

B) La tinteggiatura esterna degli edifici dovrà essere quella prevista dal Piano del colore e in assenza dello stesso sarà definita di volta in volta in sede di rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. su indicazione della C.E.

Nella tinteggiatura di edifici esistenti dovranno essere ripristinati gli elementi decorativi originari, con particolare riguardo agli elementi architettonici immaginari e figurativi della pietra, quali lesene, portali, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spigoli e simili.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

C) I serramenti saranno in legno, ad ante o a scorrere, in colore naturale o scurito o tinteggiati in colori grigio, marrone o verde di tonalità propria delle antiche consuetudini. È ammessa la protezione di sicurezza delle finestre al 1° piano fuori terra con inferriate fisse a disegno semplice (quadrotte o a bacchette).

I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi avranno di norma gli stessi requisiti sopradefiniti; la protezione sarà assicurata con pannelli asportabili o ad anta; sono escluse tapparelle di qualsiasi tipo, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo.

Serramenti in ferro, saracinesche e serrande sono ammesse unicamente per accessi di servizio su facciate degli edifici non visibili da spazi pubblici, o di protezione a vani tecnici di impianti tecnologici.

Per vetrine, mostre ed in genere facciate di negozi potranno essere adottati diversi materiali e soluzioni da quelli sopradefiniti, qualora costituiscano proposte di alta qualità architettonica capaci di realizzare equilibrati inserimenti nell'ambiente circostante.

- D) Gli edifici debbono avere tetto a capanna o a padiglione con falde del tetto aventi pendenza compresa tra il 30% e il 35%; manto di copertura in ardesia o tegole tradizionali.

La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette.

Le pantalere ed i cornicioni debbono essere realizzati in legno oppure eccezionalmente in laterizio a sostituzione di cornicioni in laterizio preesistenti; essi debbono avere sporgenza minima di 40 cm. I canali ed i pluviali se in vista dovranno essere in lamiera verniciata od in rame. Sono ammessi materiali sintetici sempreché abbiano gli stessi requisiti estetici di quelli anzidetti.

- E) Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra ove si preveda l'adozione di tali elementi. Le nuove aperture dovranno avere forma verticale allungata e dimensione non in dissonanza con quelle adottate in altre finestre preesistenti dell'edificio, o degli edifici circostanti.

I vani di accesso agli androni carrai dovranno avere preferibilmente piattabanda ad arco.

- 2 È ammesso l'impiego di materiali diversi da quelli sopra indicati nei seguenti casi:

- in interventi di recupero di edifici esistenti ove si preveda la conservazione di materiali e tecnologie appartenenti alla storia e cultura locale;
- in interventi per i quali si riconosce negli atti amministrativi autorizzativi, un eccezionale valore architettonico ed ambientale;
- in interventi di recupero parziale o di ampliamento di edifici ove la porzione di fabbricato non oggetto di intervento sia prevalente su quella oggetto di intervento, e le sue caratteristiche costruttive non consentano, a recupero o ampliamento avvenuto, di conseguire la unitarietà formale dell'intero edificio. In tal caso nel recupero o nell'ampliamento dovranno essere adottati materiali e tecnologie costruttive assimilabili a quelli della restante porzione di fabbricato.

## **ART. 35 - VINCOLI DI INTERVENTO - VERDE PRIVATO INEDIFICABILE - ELEMENTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO - AMBIENTALE**

- 1 Il P.R.G. individua topograficamente nelle carte alle varie scale vincoli di intervento, per i quali valgono le prescrizioni dei seguenti commi.
  
- 2 Verde privato inedificabile.  
Il P.R.G. individua le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate in quanto elementi di caratterizzazione e qualificazione ambientale.  
In dette aree sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.  
Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.  
Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq.; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione.  
È ammessa la realizzazione di autorimesse interrate purché compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente.  
La realizzazione di autorimesse o locali accessori in superficie è ammessa, secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi, e comunque in numero massimo di due per ogni unità abitativa esistente sul lotto, a condizione che le stesse risultino organicamente inserite nel contesto architettonico ed ambientale dell'area, sentito il parere della C.E. con specifico riferimento alle condizioni di fattibilità architettonica ed ambientale dell'intervento in progetto.
  
- 3 Elementi di interesse architettonico-ambientale
  - 3.1 Fronti con elementi decorativi da conservare  
Le fronti individuate topograficamente nella tavola **4** **9/13** in scala 1:1000, segnalate per la presenza di elementi architettonici e/o decorativi di pregio, in sede di intervento debbono essere oggetto di restauro e risanamento conservativo, a prescindere dall'intervento ammesso sull'interno del relativo edificio, finalizzato al ripristino ed alla valorizzazione, con impiego di tecniche e materiali congruenti, degli elementi presenti.

3.2 Affreschi, stemmi, androni etc...

Tutti gli elementi individuati topograficamente nella tav. 4 9/13 in scala 1:1000, con apposito simbolo, debbono essere oggetto di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla loro conservazione e valorizzazione, mediante impiego di tecniche e materiali congruenti.

3.3 Fronti da mantenere e valorizzare

Le fronti individuate topograficamente nella tav. 4 9/13 in scala 1:1000, a prescindere dall'intervento ammesso sul relativo edificio, debbono essere mantenute in funzione delle valenze ambientali che esprimono. In quest'ottica sono ammessi interventi di ripristino, integrazione o modifica delle aperture, sostituzione degli elementi in contrasto ambientale a condizione che le opere siano realizzate con tipologie e materiali coerenti con quelli tradizionali locali in modo da conseguire la complessiva valorizzazione della facciata stessa.

Per tali fronti sono comunque da conservare gli allineamenti esistenti su via pubblica nonché le diverse articolazioni di altezza anche nel caso in cui per l'edificio sia ammessa sopraelevazione.

- 4 Si richiamano, anche se non individuati cartograficamente, i vincoli ex. L431/85. Ogni intervento dovrà, in quanto soggetto, conseguire la specifica autorizzazione regionale o comunale, in caso di sub-delega prevista dalla L.R. 20/89 e s. m. ed i..

## ART.35bis - VINCOLI GEOLOGICO - TECNICI

Le prescrizioni degli elaborati geologico - tecnici di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G. al piano per l'assetto idrogeologico (art. 18 N. d. A. P.A.I. - D.P.C.M. 24.5.01 - D.G.R. 31-3749/01 - D.G.R. 45-6656/02 - DGR 18753/03 ) elencati all'art. 1 che precede e le Norme del presente articolo prevalgono, se più restrittivi, su tutti i disposti normativi del P.R.G.C..

### 1 AMBITI EDIFICABILI

#### 1.1 Classe I

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

#### 1.2 Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici, con verifiche locali della congruenza con la situazione di pericolosità esistente: devono essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti sono esplicitati in una relazione geologica e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non devono incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi con volumi di scavo e/o riporto superiori a 1000 m<sup>3</sup> o in caso di sbancamenti con altezza del fronte superiore a 3 metri.

Si riportano di seguito tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative norme e le prescrizioni di massima, in merito alle indagini geologico - tecniche od agli accorgimenti tecnici, che devono essere adottate in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura della pericolosità geologica	Prescrizioni esecutive
Subaffioramento della falda (zone acquitrinose)	Divieto di abitabilità dei locali interrati o seminterrati; sopraelevazione del piano terreno rispetto al piano campagna esistente o divieto di abitabilità
Allagamenti di acque a bassa energia legati a ristagni idrici (morfologie concave, difficoltà di drenaggio)	Divieto di costruzione di locali interrati o seminterrati; sopraelevazione del piano terreno rispetto al piano campagna esistente o divieto di abitabilità

Costruzioni su pendii	Regimazione a regola d'arte delle acque superficiali; stabilizzazione di eventuali dissesti superficiali a valle e a monte
Costruzioni alla base di pendii	Minimizzazione del rischio da colate con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante
Costruzioni a monte di pendii	Assenza di infiltrazioni subsuperficiali o profonde; raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque superficiali; stabilizzazione del versante a valle per evitare l'arretramento delle nicchie di distacco di eventuali dissesti
Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati	Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi)
Versanti con diffusi fenomeni d'instabilità	Valutazione della stabilità locale e globale del pendio in funzione dei carichi delle opere a progetto

### 1.3 Ambiti in dissesto EmA e CS

Negli ambiti in dissesto EmA e CS valgono le norme previste dalla Classe II, in coerenza con quanto definito dall'art. 9 commi 6bis e 9 delle N.d.a. P.A.I.; gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.).

## 2 AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI ESTERNI A PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ ELEVATA O MOLTO ELEVATA

Nelle classi seguenti sono permessi gli interventi che non comportino un aumento del rischio geologico. Il rischio geologico all'interno di settori in dissesto (pericolosi) è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico di manufatti ed attività presenti.

Tutti gli interventi consentiti, in aree perimetrate in dissesto, sono subordinati a:

- uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Amministrazione Comunale (art. 9 commi 6bis e 9 N.d.a. P.A.I.);

- una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.).

## 2.1 Classe III

Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa e di manutenzione idraulica ed idrogeologica, interventi atti a ridurre la pericolosità della dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ad eventuali fabbricati esistenti:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

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

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

I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e/o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

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

La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi con volumi di scavo e/o riporto superiori a 500 m<sup>3</sup>; tale relazione deve dettagliare il livello di pericolosità dell'area ed i processi geomorfici di possibile interferenza.

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

## 2.2 Classe IIIa

Nelle aree attualmente non edificate ed inedificabili caratterizzate da pericolosità generalmente elevata sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa e di manutenzione idraulica ed idrogeologica, interventi atti a ridurre la pericolosità della dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ad eventuali singoli fabbricati esistenti:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia senza ampliamento del volume originario ammettendo lo spostamento di volumi che possa significativamente diminuire il rischio di vulnerabilità.

La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi con volumi di scavo e/o riporto superiori a 300 m<sup>3</sup>; tale relazione deve dettagliare il livello di pericolosità dell'area ed i processi geomorfici presenti e certificare l'assenza di interferenze peggiorative delle opere a progetto con le condizioni di dissesto.

Gli interventi di diboscamento devono essere autorizzati previa redazione di una Relazione Forestale, predisposta da tecnico abilitato, che certifichi la

compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità dell'area.

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

### 2.3 Classe IIIb1

Nuove opere o nuove costruzioni sono ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità o del rischio. Tali tipologie di intervento sono dettagliatamente individuate dal P.A.I. (Relazione di sintesi – pag. 18). Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'Amministrazione Comunale acquisisce dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. In assenza di tali interventi di riassetto sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

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

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

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

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

### 3 AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI RICADENTI IN PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ ELEVATA O MOLTO ELEVATA

Tutti gli interventi sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.).

#### 3.1 Classe IIIa

##### 3.1.1 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata - aree Fa (art. 9, comma 2, delle N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato

dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

#### Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture sia al substrato nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi (modificazioni >300 m<sup>3</sup> e/o di altezza >3 m);
- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltretutto migliorare le condizioni di equilibrio, sono da effettuare sulla base di uno studio geologico;
- la regimazione delle acque superficiali deve avvenire a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
- in presenza di fognatura non è ammessa la dispersione nel sottosuolo di acque reflue; qualora non sia possibile l'allacciamento alla fognatura è ammissibile che i reflui, preventivamente chiarificati mediante fossa Imhoff, potranno:
  - essere trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati, lontano dai corpi di frana, alla rete drenante superficiale che deve essere periodicamente mantenuta;
  - essere raccolti in vasca stagna periodicamente svuotata con autobotte;
  - essere dispersi in pozzo perdente lontano dai corpi di frana.

La procedura di smaltimento deve avvenire comunque secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltretutto nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77, D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96 e D.Lgs. 152/99 e s.m.i., infatti eventuali controindicazioni di natura geologica possono imporre la realizzazione di pozzi a tenuta stagna da assoggettare a periodico svuotamento.

#### 3.1.2 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata - aree Fq (art. 9, comma 3, delle N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di cui al comma precedente; (interventi di cui al precedente comma 3.1.1)

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del 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.

#### Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture sia al substrato nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi (modificazioni >300 m<sup>3</sup> e/o di altezza >3 m);
- la regimazione delle acque superficiali deve avvenire a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive

indicate in apposito studio geologico, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;

- limitare scavi e riporti; eventuali tagli di versante devono essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento, i riporti non devono comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltreché migliorare le condizioni di equilibrio, sono da effettuarsi sulla base di uno studio geologico;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, deve avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77, D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

### 3.1.3 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata o molto elevata - aree EeA (art. 9, comma 5, N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo. Si precisa che è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia se finalizzato al raggiungimento delle predette condizioni anche mediante svuotamento del piano terreno con sua trasformazione in piano pilotis e ridefinizione del solido dell'edificio a parità di volume;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- 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.

#### Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

#### 3.1.4 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata - aree EbA (art. 9, comma 6, delle N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di cui al comma precedente; (interventi di cui al precedente comma. 3.1.3)
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risulti indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali omogenei così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19bis.

#### Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

### 3.2 Classe IIIb2

Nuove opere o nuove costruzioni sono ammesse qualora siano stati eliminati e/o minimizzati la pericolosità o il rischio. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, l'Amministrazione Comunale deve acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità o del rischio.

In assenza dei sopraccitati interventi valgono le prescrizioni relative alla Classe IIIa riportate al comma 3.

## 4 PROCEDURA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELLA ELIMINAZIONE E/O MINIMIZZAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ O DEL RISCHIO

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità deve essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP. La procedura che porta alla realizzazione degli interventi per la minimizzazione della pericolosità e/o del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) può essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere od i programmi, e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetta alla Amministrazione Comunale verificare che gli stessi abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

In considerazione della tipologia di dissesti coinvolgenti le aree edificate sono state individuate due classi IIIb, differenziate sia sulla base della pericolosità sia sulla base degli interventi di sistemazione proponibili in questa fase; in particolare per le aree in classe IIIb1 sono possibili interventi diretti e localizzati di messa in sicurezza

degli edifici a rischio, mentre per le aree in classe IIIb2 è solo possibile indicare la necessità di uno studio approfondito che definisca le eventuali opere di difesa in funzione di un adeguato studio alla scala di bacino idrografico.

Ultimata la procedura di riassetto territoriale e di relativa minimizzazione del rischio, diverrà vigente la normativa riportata nei successivi paragrafi.

Sarà sempre possibile, per interventi interni alle perimetrazioni di dissesto, ricorrere a quanto previsto al comma 11 art. 13 N.d.a. P.A.I. e procedere quindi, a seguito della realizzazione delle opere di riduzione e/o eliminazione della pericolosità, ad un'eventuale riperimetrazione del dissesto.

Ciò premesso relativamente al territorio comunale in esame, sulla base delle aree cartografate in classe di rischio IIIb, è stata redatta una scheda (vedi successiva tabella) con le indicazioni puntuali delle problematiche e la proposta di una linea d'intervento di riduzione della pericolosità e/ o del rischio.

Località	Tipologia dissesto	Interventi di riduzione della pericolosità e/ o del rischio
Barale nuovo	Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata EbL dovuto ad una tombinatura non verificata per Q <sub>200</sub>	Adeguamento tombinatura e/o realizzazione di canale scolmatore e/o realizzazione di vasca di laminazione e opere di trattenuta del materiale fluitato.  La progettazione dell'opera di riduzione della pericolosità dovrà essere preceduta da un adeguato studio idraulico che individui la migliore tipologia d'intervento in ragione del miglior rapporto costo /benefici.
Tetto Turuntun Soprano	Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata EbL dovuto ad una tombinatura non verificata per Q <sub>200</sub>	Adeguamento tombinatura e/o realizzazione di canale scolmatore e/o realizzazione di vasca di laminazione e opere di trattenuta del materiale fluitato.  La progettazione dell'opera di riduzione della pericolosità dovrà essere preceduta da un adeguato studio idraulico che individui la migliore tipologia d'intervento in ragione del miglior rapporto costo /benefici.
Edificio a servizio della teleferica	Area ubicata in settore inondabile a pericolosità molto elevata EeA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio.  Adeguamento degli impianti sulla base di tali studi.
Tetto Miola	Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata EeL dovuto ad una tombinatura non verificata per Q <sub>50</sub>	Adeguamento tombinatura e/o realizzazione di canale scolmatore e/o realizzazione di vasca di laminazione e opere di trattenuta del materiale fluitato.  La progettazione dell'opera di riduzione della pericolosità dovrà essere preceduta da un adeguato studio idraulico che individui la migliore tipologia d'intervento in ragione del miglior rapporto costo /benefici.
Edificio singolo ad est di Fornace Musso	Area a valle di una falesia rocciosa	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio.  Svincolo dell'area o realizzazione di adeguate opere di difesa attive e/o passive.
Edificio singolo a sud di Tetto Brancassi	Area a valle di una falesia rocciosa	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio.  Svincolo dell'area o realizzazione di adeguate opere di difesa attive e/o passive.
Porzione di abitato a monte del ponte della ferrovia	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico.  Progettazione di idonee opere di difesa ed eventuale modifica delle caratteristiche della derivazione della Bealera Nuova.
Stabilimento Italcementi	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità molto elevata EeA ed elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico.  Progettazione di idonee opere di difesa.
Edifici a valle dello stabilimento Italcementi (q. 623)	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico.  Progettazione di idonee opere di difesa.
Edifici a monte dell'area industriale (q. 617)	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico.  Progettazione di idonee opere di difesa.

5 INTERVENTI AMMESSI A SEGUITO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEI DISSESTI CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO AI SENSI COMMA 11 ART.13 N. DI A. P.A.I.

5.0 La ripermetrazione e riclassificazione dei dissesti conseguenti la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta minimizzazione del rischio ai sensi comma 11 art. 13 N.di A. P.A.I. comporta la necessità di redigere nuova specifica Variante Strutturale al P.R.G.C.

5.1 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto

In aggiunta agli interventi di cui al comma 2.3 sono consentiti tutti gli interventi di cui alla classe III (comma 2.1).

Prescrizioni

Tutti gli interventi consentiti, previa periodica manutenzione e verifica dell'efficacia delle opere di riassetto effettuate, sono subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, da svolgersi ai sensi del D.M. 11/03/88 e nel rispetto del D.P.R. 328/2001.

6 FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO

6.1 Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua previste dalle Leggi vigenti, oltre alla fascia di rispetto ai sensi del D.Lgs 490/99, sono:

1. fascia di rispetto "demaniale" ex art. 96 lettera b) del R.D. 523/04;
2. fascia di rispetto "urbanistica" ex art. 29 L.R. 56/77;
3. fascia di rispetto "geomorfologica" ex D.P.C.M. 24/05/2001 – C.P.G.R. 7/LAP/96;
4. fascia di rispetto dei canali consortili ex D.P.C.M. 24/05/2001.

6.2 Pertanto, anche in considerazione dei dissesti censiti in Tavola 3, si stabiliscono le seguenti fasce di rispetto:

- corsi d'acqua di proprietà pubblica e demaniale, così come individuati in Tavola 5: fascia di rispetto di 10 metri, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica pubblicato con Regio Decreto del 25/07/1904 n. 523.
- corsi d'acqua di proprietà pubblica e demaniale:
  - fascia di rispetto di 15 metri se in territori compresi nella Comunità Montana;
  - fascia di rispetto di 100 metri nei restanti territori

fasce ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 determinate a partire dal limite del demanio.

- corsi d'acqua soggetti a dissesti lineari a pericolosità molto elevata (EeL) ed elevata (EbL), individuati sulla Tavola 5: fascia di rispetto inedificabile inserita in classe IIIa rispettivamente di 20 e 15 metri. Tale fascia di rispetto non comprende gli edifici esistenti.
- corsi d'acqua privati, in coerenza con quanto definito dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP e nel rispetto dell'assetto geomorfologico del territorio in esame: fascia di rispetto di 5 metri dall'asse del rio così come individuato in Tavola 5.
- corsi d'acqua artificiali (canali, bealere, rogge, etc.) in coerenza con quanto stabilito dall'art. 14 comma 6 delle N.d.a. P.A.I.: fascia di rispetto di 5 metri  
"6. Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili sono estese, rispetto all'art. 140, lett. e) del Regolamento di cui al Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368, fino a 5 metri."

6.3 Si richiamano i vincoli operanti per le aree interessate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. il 24.7.1998 (pubblicato sulla G.U. n. 262 del 9.11.1998) e le relative norme di attuazione riportate al Titolo III del P.A.I. per quanto non contemplato nei commi che seguono.

#### 6.3.1 Fascia di deflusso della piena (fascia A)

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.

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) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo

inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

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

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.

#### 6.3.2 Fascia di esondazione (Fascia B)

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.

Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto,

ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;

- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) 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;
- c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;
- d) 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.

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.

6.3.3 Nelle fasce A e B valgono inoltre le sottoelencate specifiche prescrizioni:

- nei territori della fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative e interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a, b, c, della L. 457/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- nei territori della fascia B sono esclusivamente consentite:
  - opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

- interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

## 7 SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

7.1 Non è ammessa la copertura (tombinatura) dei corsi d'acqua principali o del reticolo minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione (L. 36/94, C.P.G.R. 7/LAP/96). Si richiamano le N.d.A. del P.A.I. (art. 21) relative all'“Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali”, precisamente:

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

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

7.2 Non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari (C.P.G.R. 7/LAP/96).

7.3 In merito alle opere di attraversamento si richiama l'art. 19 comma 1 N.d.a. P.A.I., precisamente:

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

## 8 AREE IMPERMEABILI

Nei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione, l'indice di permeabilità derivante dal rapporto fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria è il seguente:

aree residenziali R1, R2, R3 ed R4:	0%
aree residenziali R5 e R6	40%
aree produttive P1 e terziarie T1 esistenti confermate	0%
aree produttive P1 e terziarie T1 di completamento	10%
aree produttive P2 e terziarie T2 di nuovo impianto	20%

## 9 SCARICO ACQUE METEORICHE

**La costruzione di nuovi edifici e la ristrutturazione integrale degli stessi comporta l'onere – fermi restando gli obblighi derivanti da specifiche normative – di realizzare idonei pozzi perdenti di raccolta delle acque piovane, provenienti dalle superfici impermeabili dell'edificio e dalle aree di pertinenza, puntualmente dimensionati mediante specifici calcoli sulle portate.**

## 9 10 SORGENTI IDROPOTABILI

Le sorgenti idropotabili individuate in Tavola 5 hanno una zona di rispetto circolare di 200 metri ai sensi del D.Lgs. 152/99, che viene di seguito richiamato:

“Articolo 21 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

1. Su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

2. Per gli approvvigionamenti diversi da quelli di cui al comma 1, le autorità competenti impartiscono, caso per caso, le prescrizioni necessarie per la conservazione, la tutela della risorsa ed il controllo delle caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano.

3. Per la gestione delle aree di salvaguardia si applicano le disposizioni dell'articolo 13 della legge 5 gennaio 1994, n. 36, e le disposizioni dell'articolo 24 della stessa legge, anche per quanto riguarda eventuali indennizzi per le attività preesistenti.

4. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee

e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

5. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

6. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincia autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

**ART. 36 - DEROGHE**

- 1 È previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.1955 n. 1357, o comunque delle norme vigenti in materia.

## ART. 37 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE

- 1 Nelle zone topograficamente individuate quali "aree di riqualificazione urbana", l'Amministrazione predispone specifici progetti per l'arredo, la razionalizzazione dei servizi esistenti, la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche quali viali, marciapiedi, piste ciclabili, etc mediante S.U.E. di iniziativa pubblica.  
Tali progetti potranno anche comprendere prescrizioni attinenti le aree private direttamente attigue al fine di rendere uniformi e qualificare i fronti strada (recinzioni, materiali e colori di facciata, etc.).  
In tal caso qualora dette prescrizioni interessino aree di tipo R4 che prospettano tali individuazioni, potranno essere previsti allineamenti di coperture esistenti e/o assegnati incrementi di volume, comunque non superiori al 10% rispetto a quanto normativamente già previsto, nel caso in cui le proprietà private attuino le previsioni contenute nel progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale.
- 2 L'altezza netta interna dei locali a destinazione commerciale inclusi in edifici di nuova costruzione è stabilita nella misura minima di mt. 3,00.
- 3 Nelle zone a prevalente destinazione residenziale - con esclusione delle zone R1, R2, 1R3 - e nelle zone produttive e terziarie relativamente ai soli locali abitativi - è consentita la realizzazione di verande su balconi di fabbricati esistenti da almeno 20 anni dalla data di agibilità in numero non superiore ad una per ogni unità residenziale, anche in eccedenza ai limiti volumetrici di cui alle presenti Norme a condizione che le stesse non abbiano profondità maggiore a ml. 1,50, non siano realizzate in muratura, consentano idonea ventilazione ed illuminazione ai locali retrostanti e siano ubicate esclusivamente sui prospetti secondari degli edifici.  
È data facoltà al Sindaco sentita la C.E., verificare l'aspetto architettonico e di decoro dell'edificio oggetto dell'intervento.

- 4 Recupero immobile di Via M. Riberi antistante Piazza Falcone e Borsellino.  
Per la porzione di immobile, attualmente di altezza inferiore rispetto a quella del restante fronte, è ammessa la sopraelevazione per conseguire l'allineamento di gronda.
- 5 Recupero immobile su Piazza Grandis, angolo Via Troglio.  
Per l'immobile in questione è ammessa la realizzazione di 3 piani fuori terra nella porzione esistente sull'angolo Piazza - Via Troglio e la realizzazione di 2 piani fuori terra nella seconda porzione prospettante sulla piazza.  
La nuova costruzione dei fronti dovrà avvenire con disegno, materiali e tipologie delle aperture tradizionali in modo da garantire la massima coerenza e continuità con

gli immobili circostanti.

6 Risistemazione Piazza Liberazione.

L'ambito comprendente piazza Liberazione e l'attiguo immobile ex Protette ove si prevede la parziale pedonalizzazione della piazza, il suo prolungamento sul fabbricato ex Protette, la realizzazione di un parcheggio pluripiano e a raso, nonché il sovrappasso pedonale su via Veneto, dovrà essere oggetto di uno sviluppo progettuale unitario mirato a realizzare una riqualificazione urbana improntata ad alta qualità estetico-funzionale.

7 Area ex Bertello.

L'area sita in via Boves angolo Via Vittorio Veneto, cosiddetta "area Bertello", individuata topograficamente dal P.R.G. quale area per servizi, è destinata ad attrezzature ed impianti pubblici di cui all'art. 21, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., quali servizi di interesse comune, verde e parcheggio.

All'interno del fabbricato l'Amministrazione potrà prevedere l'utilizzazione di una parte della S.U.L. disponibile per servizi privati di interesse pubblico.

Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna finalizzati al recupero funzionale degli edifici esistenti ed alla conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici che connotano gli immobili quale testimonianza di pregevole architettura industriale.

Nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali esistenti sono ammessi gli inserimenti degli impianti tecnologici e funzionali indispensabili ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza degli utenti; sono altresì ammesse la demolizione o la ristrutturazione totale - ove necessario - per le destinazioni ammesse delle parti deturpanti e di quelle successivamente aggiunte non coerenti con l'unitarietà del complesso edilizio.

Fatto salvo quanto previsto al copoverso precedente è ammesso il riutilizzo dell'intero complesso edilizio e a tal fine l'Amministrazione Comunale potrà procedere con intervento diretto, anche mediante lotti successivi, purché previsti all'interno di un progetto organico ed unitario che assicuri i requisiti richiamati ai capoversi precedenti da sottoporre al parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

8 Area I R3.4 Vicolo Airoto.

Per gli immobili compresi nell'ambito I R3.4 è ammesso il recupero della volumetria esistente nei limiti fissati dalle tabelle di zona (volume in progetto) mediante permesso di costruire convenzionato. In sede permesso di costruire convenzionato è consentita, per i fabbricati affaccianti su Via Lovera, la sopraelevazione per allinearne l'altezza a quella di gronda dell'attiguo fabbricato su Via Pais; per gli immobili interni è ammessa la ricostruzione con nr. di piani e altezza uguali al fabbricato esistente su vicolo Airoto angolo Via Bergia (lato

cinema).

In sede di intervento dovrà essere prevista la sistemazione e la cessione dell'area per servizi individuata topograficamente; nel sottosuolo potranno essere previsti parcheggi-garages privati.

10 Area 2 R5.2 di Via dei Boschi - Corso Mazzini.

Nell'area 2 R5.2 gli interventi ammessi, soggetti a permesso di costruire o D.I.A., sono subordinati alla dismissione delle aree per servizi topograficamente individuate nella misura determinata applicandosi lo standard complessivo di legge (25 mq./ab.) alla capacità residenziale prevista; ove il lotto di intervento non sia interessato dalla individuazione grafica di aree per servizi, si ammette la monetizzazione delle stesse.

11 Area 3 R5.21 di Via Don Sturzo e Via Don Orione.

L'area 3R5.21, già soggetta a Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°30 in data 28.04.1999, può essere riprogettata con Permesso di Costruire Convenzionato, anche in Variante al predetto Piano Particolareggiato, che preveda comunque la sagoma degli edifici, le cessioni e le quantità previste dal vigente P.R.G.C..

12 Aree per edilizia pubblica.

Le aree 2 R6.1.2 e 2 R6.1.3 di Via Caduti Alpi Apuane sono destinate ad interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi art. 7 L. 10/77.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 8, L. 10/77.

La quota dei servizi attinenti al verde pubblico dovrà essere concentrata nella misura massima possibile e localizzata in posizione centrale alle aree 2 R 6.1.2 e 2 R 6.1.3, fatta salva la prescrizione topografica della fascia lungo via Caduti Alpi Apuane.

13 Area Italcementi.

La previsione dell'area 6 P1.6 è finalizzata esclusivamente all'insediamento industriale Italcementi già esistente, escludendosi l'impianto di attività diverse.

In relazione alla classificazione della zona in questione all'interno della classe IIIb) delle classi di idoneità del territorio (v. relazione geologico-tecnica) ed in assenza delle verifiche e degli eventuali interventi di riassetto finalizzati alla eliminazione o minimizzazione della pericolosità, che consentiranno l'utilizzazione dell'area in base ai parametri previsti nella tabella di zona, tenuto altresì conto della particolare destinazione dell'area e del suo stato di utilizzazione, si ammettono i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna e totale, ampliamento degli impianti esistenti per indispensabili esigenze tecnico-funzionali nella misura massima del 10% della S.U.L. esistente.

**14** Area Industrie Cometto/Bertello/M.O.

L'ampliamento previsto dal P.R.G. per le industrie Cometto individuate nell'area 4 P1.1 è finalizzato esclusivamente alla azienda già insediata, escludendosi l'impianto di attività produttive diverse.

Per le aree 4 P 1.1 (Cometto), 4 P 1.2 (Bertello), 7 P 1.4 (M.O.), il parametro attinente il rapporto di copertura è assegnato esclusivamente alle aziende insediate.

La realizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi è subordinata ad atto di impegno unilaterale ai sensi del 5° comma dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i. mediante il quale sono disciplinate modalità, requisiti e tempi di realizzazione sia degli interventi privati sia delle aree pubbliche o di uso pubblico. In sede di atto di impegno dovranno essere verificate le aree per servizi ai sensi del 1° comma, punto 2), art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i.; ai fini degli standards sono computabili, in misura non superiore al 50% delle totali, anche aree private, da assoggettarsi ad uso pubblico, esistenti o previste all'interno dello stabilimento; per questo l'atto di impegno unilaterale di cui al capoverso precedente deve fissare caratteristiche e modalità di utilizzo. E' comunque fatto salvo il rispetto dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della L.R. 23/03/95 nr. 43. Gli interventi di completamento dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni prevalenti anche rispetto a quanto diversamente disposto dalle vigenti N. di A.:

- distacco da confini: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 o aderenza previo accordo scritto con i confinanti per nuovi interventi edilizi;
- distacco da aree pubbliche o di uso pubblico: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 o aderenza in caso di assenso accordato dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione D.I.A. per nuovi interventi edilizi;
- distacco da viabilità pubblica: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 per i nuovi interventi edilizi.

**15** Area agro-commerciale Via Matteotti.

L'area 4 T2.1COM è riservata ad impianti per la raccolta e commercializzazione di prodotti agricoli; su di essa sono comunque ammesse le destinazioni di cui all'art. 16, c. 2.

Su di essa potrà essere rilocalizzato il peso pubblico.

**16** Nuova area artigianale.

L'area per insediamenti produttivi di nuovo impianto FD P2.1, riservata esclusivamente ad attività artigianali, è subordinata alla preventiva redazione, direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale di uno studio preliminare che sarà assunto quale riferimento vincolante per la formazione dei successivi S.U.E.

Tale studio dovrà individuare:

- la suddivisione dell'area in comparti che saranno attuati mediante singoli S.U.E.;
- l'organizzazione della viabilità, degli accessi e delle aree per servizi;
- i criteri per conseguire unitarietà di intervento edilizio sia per quanto concerne

tipologie e materiali dei fabbricati, sia per quanto concerne le opere accessorie e di arredo;

- i criteri e le caratteristiche di localizzazione, in relazione ai diversi rami di attività delle aziende da insediare, in modo da perseguire la migliore qualità funzionale e architettonica della zona ed in particolar modo delle porzioni che prospettano verso la strada della discarica e verso la strada statale.

In sede di realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere condotte specifiche indagini e se necessario adottati conseguenti accorgimenti costruttivi in relazione all'eventuale presenza di biogas nei terreni dovuta alla vicinanza della discarica di S. Nicolao.

I locali per abitazione e/o custodia, come ammessi dalle presenti norme, dovranno risultare organicamente accorpati o comunque integrati rispetto all'edificio produttivo.

**17** Area 4R5.10

Il progetto esecutivo degli spazi pubblici dovrà essere concordato con l'Amministrazione provinciale per quanto attiene alla nuova rotatoria ed ai tratti di strada e di pista ciclabile previsti dal P.R.G.C..

**18** Bar - Ristoro del Monserrato e S. Antonio.

Per il fabbricato adibito a bar-ristoro esistente nei pressi del Santuario del Monserrato, al fine di risistemare il sito in funzione dell'attigua area interessata dall'anfiteatro, è possibile la rilocalizzazione in posizione più idonea, definita in sede progettuale, all'interno delle aree in proprietà dell'Amministrazione Comunale.

I locali un tempo adibiti a scuola, attigui alla Chiesa di S. Antonio, possono essere utilizzati per un esercizio bar-ristoro al fine di attivare un servizio di interesse generale utile per la frazione.

**19** Aree 4 R3.1.1 e 4 R3.1.2 attigue fabbricato ex Bertello.

Per l'edificazione prevista nelle aree in questione è ammessa l'aderenza alle aree per servizi topograficamente individuate.

**20** Distacchi minimi da osservarsi dalla viabilità provinciale e statale.

Fatto salvo quanto previsto nelle presenti norme all'interno delle sottoelencate aree debbono comunque essere rispettati i seguenti distacchi minimi per l'edificazione dalla viabilità provinciale o statale:

area	distacco minimo: m.
4 R5.8	10
4 R5.9	10
4 R5.11	10

4 R5.15	10
7 T2.1 COMM.	30
7 T2.1 RIC.	10
7 R5.2	10
7 R5.4	10
7 R5.6	10
7 R5.7	10
B R6.2	15
B R6.5	15
B R5.6	10
B R5.4	10
B R5.2.1	10
A R6.1.1	10
A R6.1.2	10
A R6.1.3	10
M R5.1	10
M R5.3	10
PE	20

**21** Area 1R1.2 all'angolo tra via Garibaldi e via Veneto

Per l'ambito in questione, soggetto a C.C. l'intervento edilizio dovrà prevedere il mantenimento dell'allineamento dei fronti su via pubblica, al fine di salvaguardare la continuità tipologica delle cortine edilizie di ingresso al centro storico.

**22** Area 5R5.2, zona Monserrato

In sede attuativa dovrà essere posta la massima cura nella localizzazione dell'intervento edilizio al fine di garantire il mantenimento delle alberature esistenti quale quinta visuale rispetto al nuovo volume.

**23** Area 4R6.1 tra via Vecchia e le Industrie Cometto

L'area 4 R6.1 è stata progettata con Piano Particolareggiato approvato con Delibera Consiglio Comunale n°55 in data 29.11.2001.

Anche in difformità al predetto P.P. e per recepire le nuove specifiche cartografiche del vigente PRGC, è ammessa la ri-progettazione dell'area per comparti a mezzo di Strumenti urbanistici esecutivi che prevedano:

- superficie territoriale minima mq 10.000;
- la contemporanea cessione di spazi a standard in quota parte proporzionale ed in posizione da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale; qualora l'estensione dei predetti spazi a standards risulti eccedente rispetto alla quota parte proporzionale dovuta, gli spazi stessi dovranno comunque essere ceduti con quantificazione del

loro valore da parte dell'U.T.C. e conseguente detrazione dell'ammontare sull'importo degli oneri di urbanizzazione;

- viabilità di servizio non cieca, funzionale anche agli altri comparti, con accesso dalla viabilità prevista dal PRGC ed in posizione concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione da collocare sotto i sedimi della viabilità esistente e in progetto e collegate agli impianti comunali esistenti.

24 Area 1R3.2, via Bergia, via Lovera

La C.C. dovrà prevedere 3 p.ft./h.max mt. 10 su via Bergia e 4 p.ft./h.max mt. 13 su via Lovera.

25 Area 4R3.3, via Boves, via Matteotti

Nell'area 4 R 3.3 il parcheggio dovrà essere reperito lungo via Boves.

26 Area BR6.2, Beguda

Nell'area B R 6.2 di Beguda l'area a parcheggio dovrà essere localizzata sulla strada statale evitando tuttavia accessi diretti che dovranno avvenire esclusivamente attraverso la nuova strada in progetto.

27 Aree AR6.1.1, AR6.1.2 e AR6.1.3, Aradolo la Bruna

Nelle aree A R6.1.1, AR6.1.2 e AR6.1.3 di Aradolo la Bruna gli accessi dovranno avvenire esclusivamente attraverso la strada comunale esistente evitando di interessare la strada provinciale.

28 Area 7T1.4bisCOM

La C.C. dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a parcheggio topograficamente individuate in cartografia. Tali aree potranno essere accorpate in un'unica zona localizzata in fregio alla S.S. n. 20.

29 Recupero immobili su Via Bergia, angolo Vicolo Airoto

Gli immobili compresi fra Via Bergia e Vicolo Airoto potranno essere oggetto di demolizione e successiva ricostruzione.

I nuovi fabbricati potranno essere realizzati con i seguenti limiti di altezza e numero di piani:

- prospetto su Via Bergia: è ammessa la sopraelevazione della porzione attualmente a due piani fuori terra per un'altezza non superiore a quella dei fabbricati latitanti; la restante porzione su Via Bergia potrà essere adeguata in altezza purché non venga superata quella massima già esistente;

- prospetto su Vicolo Airoto: è ammessa la sopraelevazione della manica

attualmente a due piani limitatamente al raggiungimento delle altezze minime interne di legge.

Per migliorare le condizioni di sicurezza stradale è ammessa la realizzazione di portici al piano terra, purché di disegno coerente con i caratteri del contesto.

**29** Area MR5.3, b.ta Miola

Nell'area MR5.3 in b.ta Miola gli accessi dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità secondaria già esistente, evitando nuovi accessi dalla strada provinciale.

**30** Area ampliamento 7T1.7COM e 7T1.7bis COM, S.S. n. 20

Nell'area in ampliamento delle 7T1.7COM e 7T1.7bis COM dovrà essere previsto un unico accesso sistemando adeguatamente quello esistente.

**31** Area 3R3.1, c.so Barale

Nell'area 3R3.1, posta fra c.so Barale e via Adige, gli interventi sono finalizzati esclusivamente al riuso per le destinazioni ammesse del fabbricato principale (Molino Cordero) prospettante su c.so Barale. Le strutture produttive accessorie dovranno essere demolite contestualmente all'intervento di recupero, senza ricostruzione.

**32** Area 4R5.11

Come meglio rappresentato nella cartografia di P.R.G.C. il progetto di S.U.E. deve prevedere:

- la demolizione di parte del capannone esistente indicato con lettera D;
- la realizzazione di muro di contenimento delle porzioni di immobile inserite nell'ambito 4T1.1 COM;
- la rettifica delle recinzioni esistenti per la realizzazione della viabilità di P.R.G.C.;
- la realizzazione degli spazi pubblici con quote altimetriche e livellette compatibili con le proprietà circostanti e concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

**33** Area 2 R6.3, S.S. n. 21

L'utilizzazione dell'area per gli usi previsti dal P.R.G. è subordinata ad un S.U.E. unitario nel quale dovrà essere previsto il mantenimento, mediante opportuni interventi di restauro conservativo, dei seguenti elementi di pregio architettonico-ambientale esistenti: facciata ottocentesca della vecchia fornace, ciminiera quadrata, piloni di accesso dalla antistante strada statale, nonché tettoia con relativo piccolo fabbricato destinato in passato a peso, situati tra la facciata della fornace e i piloni di accesso carraio.

Il S.U.E. cui è sottoposta l'area dovrà:

- prevedere una viabilità interna avente esclusivamente accessi dalla Strada Statale n°21 e/o da via Mazzini con divieto di accesso dalla Via dei Boschi. Tali accessi dovranno essere progettati in forma esecutiva e preventivamente concordati con l'Amministrazione pubblica competente anche in funzione della realizzazione della nuova rotatoria stradale prevista dal P.R.G.C.;
- stabilire le modalità di realizzazione degli interventi mediante ambiti articolati, preferibilmente da est ad ovest, al fine di assicurare una attuazione graduale e razionale dell'intera area; all'interno degli ambiti dovranno essere evidenziati e disciplinati gli elementi oggetto di conservazione il cui recupero dovrà procedere unitamente alla nuova costruzione.

**34** Area 2 R5.18, via Caduti Alpi Apuane

Per l'area in questione è fatto divieto di realizzare nuovi accessi da via Caduti Alpi Apuane.

**35** Area 7 T1.9 COM

Gli spazi pubblici a parcheggio devono essere obbligatoriamente reperiti nelle quantità previste dalla tabella di zona.

**36** Area 7 T2.4 COM, S.S. n. 20

Gli accessi all'area 7 T2.4 COM dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità interna in progetto, escludendo nuovi innesti sulla S.S. n. 20.

**37** Recupero fabbricato su Via Bealera Nuova

Qualsiasi intervento edilizio dovrà essere compatibile con le prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza in merito all'eventuale mantenimento e restauro dell'affresco esistente.

**38** Area 1R1.1

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato:

- al diritto di usufruire per uso pubblico dell'accesso pedonale – carraio posto a collegamento fra la via Marconi e l'area pubblica da dismettere;
- allo studio dettagliato dell'area pubblica da dismettere, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale, soprattutto in merito alla ubicazione della rampa di discesa al piano interrato che non dovrà interferire con i percorsi pedonali previsti e dovrà consentire la chiusura pedonale dell'intero spazio pubblico in cessione. Tale spazio pubblico dovrà essere urbanizzato con pavimentazione in porfido, illuminazione propria del centro storico ed arredo urbano come richiesto dall' U.T.C..

39 Area 1R3.1

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato allo studio dettagliato dell'area pubblica comprensiva del passaggio pedonale da dismettere, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale, soprattutto in merito alla ubicazione delle rampe di discesa al piano interrato e delle griglie dei pozzi di aerazione.

40 Aree 3R6.7, 3R5.25 e F.D. P1.1

Il progetto delle aree 3R6.7, 3R5.25 e F.D. P1.1 dovrà prevedere una viabilità attestata sulle strade già esistenti con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C.

41 Intervento "DR" in ambito 1 R1 – vicolo della Gabella

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- ricostruzione del fabbricato particella n°408 con adeguamento delle altezze degli attuali tre piani fuori terra;
- demolizione senza ricostruzione del fabbricato particella n°1073 con ricomposizione estetica della facciata del fabbricato prospettante vicolo della Gabella particella n°1143;
- trasferimento del volume demolito (fabbricato particella n°1073) nel volume del fabbricato particella n°408 con ampliamento dello stesso sul lato del cortile interno particella n°1071.

42 Area 1 R1.6

Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato alla:

- contemporanea cessione gratuita degli spazi di uso pubblico;
- demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti indicati con la lettera "D";
- urbanizzazione degli spazi pubblici suddetti entro 12 mesi dalla data di stipula della Convenzione;
- ricostruzione dell'edificio prospettante via Grandis effettuata mantenendo inalterata in altezza la sagoma degli edifici su via Grandis, ricollocazione - anche con diversa posizione - degli elementi costituenti il balcone vincolato dal P.R.G.C.;
- costruzione dell'edificio prospettante via Monserrato effettuata con elementi a cortina che seguano altimetricamente la pendenza degli spazi pubblici antistanti.

43 Fabbricato via Roma angolo vicolo del Quartiere

Intervento subordinato comunque al mantenimento e valorizzazione delle facciate prospettanti gli spazi pubblici.

44 Area 2 R6.2

La Convenzione edilizia deve prevedere:

- contemporanea cessione gratuita degli spazi di uso pubblico previsti nell'area sub. A e l'intera area sub. B;
- l'urbanizzazione degli spazi pubblici suddetti;
- la realizzazione di tratto di strada privata avente lunghezza circa mt. 130, dipartentesi dalla Strada Statale, coerente con l'area 2 R6.4 e da assoggettarsi ad uso pubblico.

45 Area 4 R3.6

L'intervento edilizio deve prevedere un edificio con sagoma indicata dal P.R.G.C., unico corpo di fabbrica, riorganizzazione dei volumi ed uniformità di tipologia edilizia.

46 Area 2 R5.19

L'intervento edilizio è subordinato alla demolizione completa dell'edificio esistente.

47 Area 2 R6.5

L'intervento edilizio di trasferimento della volumetria dall'area 2R6.5 sub.A all'area 2R6.5 sub.B è subordinato alla sottoscrizione di atto notarile di impegno alla demolizione dell'edificio esistente nell'area 2 R6.5 sub. A.

48 Area 3 R6.8

La Convenzione edilizia deve prevedere:

- contemporanea cessione gratuita degli spazi di uso pubblico previsti nell'area sub. A e l'intera area sub. B;
- l'urbanizzazione degli spazi pubblici suddetti.

49 Area B P1.1. frazione Beguda

Nell'area B P1.1. di Beguda è fatto divieto di realizzare nuovi accessi sulla strada statale di circonvallazione in progetto.

50 Area F.D. T 1.1 ASS.

Gli spazi pubblici uso parcheggio previsti nella tabella di zona, a differenza di quanto stabilito all'art.3 delle presenti N. di A., potranno essere monetizzati a discrezione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**51** Area 3.R.5.1 sub A e sub B.

L'area 3.R.5.1 è suddivisa in due sotto-aree sub "A" proprietà privata e sub "B" proprietà comunale. La sotto-area sub "B" non concorre alla edificazione prevista nella sotto-area sub "A" e la superficie non è ricompresa nella tabella di zona. Tale sotto-area è comunque parte integrante dell'intervento urbanistico-edilizio dell'area 3.R.5.1 in quanto deve comunque essere urbanizzata con spese a carico dei proprietari della sotto-area sub "A" con progetto concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

**52** Area BR6.3

Il progetto dell'area BR6.3 deve prevedere:

- la edificazione esclusivamente nella porzione di terreno non inserita in Classe IIIa ed esterna alla fascia di rispetto dell'elettrodotto Andonno /San Rocco;
- il rispetto di quanto prescritto dalla scheda descrittiva n°12 allegata alla Relazione geologico -tecnica;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione supportate da perizia idraulica che stabilisca l'ubicazione, la dimensione e le modalità degli attraversamenti del Rio Lovesia."

**53** Area 7R4 – strada privata Cascina Rovasenda

E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile e di un passaggio pedonale pubblici mediante la costruzione di una servitù pubblica.

**54** Area "1R1.3" Via Mons Riberi

La nuova composizione architettonica dell'edificio in progetto deve essere simile alla sagoma del preesistente fabbricato tenendo in debita considerazione anche i coni di visuale diretta derivanti dal punto di osservazione della Piazza nonché degli sviluppi derivanti dall'utilizzo dell'area libera attigua con previsione di un percorso di continuità stradale più lineare al fine di assicurare il mantenimento dell'attuale contesto edificato senza modifiche alla trama viaria.

Il terzo piano abitabile deve essere esclusivamente ricavato nel sottotetto.

**55** Aree "4R3.4 sub "A" e sub "B"

Densità territoriale sub "A" mc/mq. 1,75, sub "B" mc./mq. 0,65.

**56** Area "6P2.1"

Nell'area è ammessa l'edificazione per comparti purché siano garantiti viabilità e spazi pubblici previsti dal P.R.G.C. e congruo accesso alle proprietà oggetto di intervento.

**ART. 37BIS - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI  
COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.1999 N.  
28 E D.C.R. 24.03.2006 N. 59-10831**

- 1 L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831 di seguito denominata "Indirizzi regionali", dei criteri, delle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, nonché in base alle presenti norme di attuazione.
- 2 Il P.R.G. individua nell'apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:
  - A1 - Centro Storico;
  - A3 - Via Lovera e Corso Barale;
  - A5 - Via Cuneo;
  - L1/1 - Via Nizza;
  - L1/2 - Via Vittorio Veneto;
  - L1/3 - Via Po.

Le zone di insediamento commerciale individuate si intendono esaustive; non è quindi possibile esercitare la facoltà di autoriconoscimento di nuove zone.

La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" è fissata inderogabilmente nella tabella A) allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

- 3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente, è ammesso l'esercizio di vicinato sempreché il P.R.G. preveda la destinazione commerciale.  
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 4 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 5 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:
  - negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
  - nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
  - nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione

dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

Nel caso di esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, per la verifica della dotazione delle aree per servizi non si tiene conto delle superfici che non determinano S.U.L. a norma delle vigenti disposizioni di regolamento edilizio.

- 5 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi.  
In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.
- 6 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 7 successivo.
- 7 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:
  - a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
  - b. nell'addensamento A3 è consentita la monetizzazione per l'esercizio di vicinato;
  - c. nelle zone di PRG, esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è ammesso il commercio al dettaglio nei limiti dell'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione, limitatamente ad esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 200mq, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.  
Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.

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

- 8 Nell'addensamento extraurbano arteriale A5, assoggettato a Progetto Unitario di

Coordinamento (P.U.C.), approvato dall'Amministrazione Comunale, oltre a quanto prescritto nella determina 1/4/08 nr 5 del dirigente area territorio, settore 2, assetto del territorio della Provincia di Cuneo, si applica quanto segue.

Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere direttamente attraverso le modalità di legge, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione commerciale, eccezion fatta per quanto già assentito alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono subordinati al rispetto di quanto topograficamente individuato in ordine a viabilità e piste ciclabili.

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione commerciale comporta:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici non visibili dalla pubblica viabilità;
- una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici etc. che dovranno avere l'aspetto di opera finita con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale. Macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente l'asse viabile principale del P.U.C. dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare/riqualificare le zone di più diretto impatto visivo;
- le aree a parcheggio pubblico necessarie per soddisfare gli standards di legge dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature. Essenze e modalità di impianto saranno definite dall'Amministrazione Comunale;
- gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze.

Ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.

Salvi i casi in cui rappresentino proposte giustificate ed esteticamente valide, sono da evitarsi sporti realizzati con capriate prefabbricate o altri elementi prefabbricati della copertura; i tamponamenti devono risultare continui e non interrotti da elementi strutturali orizzontali o verticali in vista; le aperture debbono contribuire ad una armonica composizione del disegno di facciata, essere di forma tendente al quadrato evitando la tipologia a T o a L rovesciata.

Al fine di tendere ad una maggiore uniformità degli elementi accessori e di arredo

l'Amministrazione comunale promuove un apposito "Piano di arredo urbano e del colore" finalizzato a migliorare la qualità edilizia nell'addensamento commerciale A5.

- 9 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1, sono assoggettati alle particolari prescrizioni in ordine a materiali e tipologie contenute nel Regolamento Edilizio.

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

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

**ART. 38 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE**

- 1 Si richiamano i disposti contenuti nel 5° comma del l'art. 32 e nel 3° comma dell'art. 91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i.