



REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI TORINO  
**COMUNE DI MATHI**



# PRG

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### variante parziale n.5

ai sensi dell'art.17 - 7° comma della Legge Urbanistica Regionale

progetto definitivo

elaborato n.

# 2

## norme tecniche di attuazione

testo vigente con evidenziate le modifiche  
ed integrazioni apportate dalla variante;

ESTENSORE:

arch. Giovanni Piero Perucca  
via Monviso 5 - 10070 GROSSO (To)  
tel. 011.9269475 / fax 011.5505251  
e-mail studio.perucca@fastwebnet.it

STUDI GEOLOGICI:

D.ssa Renata De Vecchi

aggiornamento cartografico:

data: Dicembre 2010

# PARTE PRIMA

## NORME GENERALI

### art. 1 - APPLICAZIONI ED EFFICACIA DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) disciplina l'uso del suolo del territorio comunale mediante norme e prescrizioni contenute nei documenti che lo costituiscono, nel rispetto ed ai sensi della L. 17/08/42 n. 1150 e s.m.i. e L.R. 05/12/77 n. 56 e s.m.i., (la quale per brevità nel prosieguo delle presenti norme è denominata con la dizione: L.U.R.: Legge Urbanistica Regionale).

Le prescrizioni del P.R.G.C. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari ed utenti di immobili.

La disciplina del PRGC è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi di cui al successivo art.2.

Nell'eventuale contrasto fra elaborati in scala diversa prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

Nell'eventuale contrasto fra le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano Regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

Le misure di salvaguardia, previste dall'art.58 della L.U.R., si applicano, nei modi previsti dal medesimo con le precisazioni di cui al penultimo comma dell'art.85 della predetta Legge Regionale.

## art. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.C.

Il progetto del P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati, tra i quali i documenti e le tavole indicate con asterisco (\*) sono aggiornati alle osservazioni regionali emesse in sede di approvazione definitiva del P.R.G.C.:

- 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 2 - TAVOLE DI PIANO
  - Tav. 1: Sintesi intercomunale 1/25.000
  - Tav. 2: Sintesi comunale 1/10.000
  - Tav. 3: Stato di fatto Opere di Urbanizzazione Primarie - Vincoli 1/5.000
  - Tav. 4: Stato di fatto Opere di Urbanizzazione Secondarie - Attività - Collegamenti 1/ 5.000
  - Tav. 5: Progetto preliminare con osservazioni 1/ 5.000
  - Tav.5b: Progetto Definitivo – Zonizzazione 1/5.000
  - Tav. 6: Sviluppo Capoluogo Viabilità – Servizi 1/2.000
  - Tav. 7: Sviluppo Capoluogo Zonizzazione – Servizi 1/ 2.000
  - Tav.8: Sviluppo settore nord - Riferimenti alle Tav. 5-6-71/ 2.000
  - Tav.9a: Centro Storico - Individuazione degli ambiti edilizi e degli edifici 1/ 1.000
  - Tav.9b: Centro Storico - Interventi ammissibili 1/ 1.000
  - Tav.10 : Utilizzazione del suolo 1/ 5.000
- 3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 4 - ALLEGATI TECNICI
  - All.A: indagine geomorfologica
  - All.B: scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello regionale
  - All.C: relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento con allegata tavola riassuntiva C/1 (1:5.000) redatta su base cartografica del P.R.G.C.
  - All.C/1: carta dei condizionamenti geomorfologici all'utilizzo del suolo

Gli elaborati che costituiscono la Variante Parziale 1 al P.R.G.C. sono i seguenti:

- 1 - RELAZIONE
- 2 - TAVOLE
  - Tav.5b VAR: Progetto Definitivo / Zonizzazione 1/5.000
  - Tav. 6 VAR: Sviluppo Capoluogo / Viabilità – Servizi 1/2.000
  - Tav. 7 VAR: Sviluppo Capoluogo / Zonizzazione – Servizi 1/ 2.000
  - Tav. 8 VAR: Sviluppo settore nord / Riferimenti alle Tav. 5-6-71/ 2.000
- 3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 4 - allegato C/2: relazione geologico-tecnica ex art.14 comma primo, punto 2, lettera b) L.U.R.

*Gli elaborati che costituiscono la Variante Parziale 5 al P.R.G.C. sono i seguenti:*

- 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – testo vigente con evidenziate le modifiche ed integrazioni apportate dalla variate;
- 3/c - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – testo coordinato ed integrato;
- ~~3C - NORME DI ATTUAZIONE E CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA;~~

**TAVOLE:**

- *Tav.5/VP5: Destinazione d'uso del territorio - 1/5.000*
- *Tav.7/VP5: Sviluppo Capoluogo / Zonizzazione – Servizi 1/2.000*
- *Tav. 11/vp5: individuazione delle localizzazioni e degli addensamenti commerciali-scala 1/5000;*

## art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è su-bordinata alla esistenza di idoneo titolo abilitativo secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti.
2. Il P.R.G.C. si attua mediante:
  - a) Strumenti Urbanistici Esecutivi(S.U.E.) così come definiti dal successivo art.4:
  - b) Interventi diretti con permesso di costruire singolo o convenzionato per la trasformazione di immobili, aree, edifici, nonché nuove edificazioni per completamenti e per trasformazioni di destinazione d'uso, nei limiti e nelle forme indicate dagli articoli delle singole aree di intervento.
3. Su richiesta di tutte le proprietà inserite nella zona perimetrata dal PRGC il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può consentire l'attuazione degli interventi di nuovo impianto con PdCC.
4. La richiesta succitata dovrà allegare una proposta progettuale quadro unitaria che, senza pregiudizio della razionalità del disegno urbanistico e della qualità del prodotto edilizio, preveda la cessione delle aree per servizi e la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione e dei parcheggi pubblici in modo coordinato al fine di assicurare a tutti i lotti la totale autonomia per quanto riguarda le condizioni di insediabilità, ivi compresi gli accessi e la dotazione dei servizi prevista dalle presenti NTA;
5. Oltre ai casi previsti dalle normative di zona, il Permesso di Costruire Convenzionato è comunque obbligatorio quando ricorrano le seguenti condizioni:
  - nel caso di nuova edificazione su area avente superficie superiore a mq. 5.000 e non risulti stralciata da un terreno, di superficie maggiore, appartenente alla stessa proprietà, posteriormente alla data di adozione del P.R.G. preliminare da parte del Consiglio Comunale.
  - Nel caso in cui il lotto oggetto di intervento sia interessato da vincoli che comportano la cessione di infrastrutture o servizi pubblici;
  - nel caso di nuova edificazione su area non avente tutte le caratteristiche di cui al successivo art.5.
6. Il Comune potrà comunque fare ricorso al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato qualora si preveda la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi da realizzarsi a scomputo del contributo di costruzione dovuto o il coordinamento fra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
7. L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei S.U.E. è stata disciplinata dai Programmi Pluriennali di Attuazione predisposti dal Comune in base alle disposizioni della L.U.R., fino a che disposizioni regionali (art.36 della L.U.R.) - recepite in sede comunale - hanno esonerato dall'obbligo di formazione dei P.P.A. e dalla relativa osservanza i Comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, quale risulta essere il Comune di Mathi.
8. Non rientrano nelle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria né le modificazioni alle colture agricole in atto.
9. **Art. 4 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**
  1. Si applicano obbligatoriamente in determinate aree del territorio comunale, indicate dalle planimetrie e dalle Schede di Aree di P.R.G.
  2. Richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77. Possono essere in ogni caso pre-

disposti dall'Amministrazione Comunale e quindi di iniziativa pubblica od a cura e spese di privati quando previsto dalle presenti Norme.

3. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono i seguenti:
  - Piano Particolareggiato, PP – (LUR 56/77, artt.38, 39, 40)
  - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR – (LUR 56/77, artt.41bis e 43)
  - Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori, PEC e PECO – (LUR 56/77, artt.43, 44);
  - Piani per l'edilizia economica popolare, PEEP – (LUR 56/77, art.41);
  - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche, PT – (LUR 56/77, art.47);
  - Piani per insediamenti produttivi, PIP – (LUR 56/77, art.42).
  - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica ed ambientale, PI di cui alla L.R. 18/96.
4. I contenuti, gli elaborati, le procedure per la formazione, approvazione ed efficacia degli strumenti urbanistici sopraindicati, sono definiti dalla normativa vigente, salvo ulteriore specificazione delle presenti NTA, e si intendono qui riportati integralmente.
5. La convenzione urbanistica deve prevedere:
  - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - la predisposizione, a carico del concessionario, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini fissati, che non possono essere superiori a quelli per il rilascio della agibilità degli edifici.
  - le modalità di controllo in corso d'opera della corretta esecuzione delle opere;
  - i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota di contributo di costruzione dovuta;
  - le modalità per il collaudo delle opere e per il loro trasferimento al Comune;
  - le sanzioni a carico del concessionario in caso di inadempienza a quanto previsto dalla convenzione e dal progetto esecutivo approvato;
6. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., in sede di attuazione del P.R.G.C., il Comune può, con propria deliberazione, delimitare comparti costituenti unità d'intervento come disciplinati dallo stesso art.46.
7. La delimitazione degli SUE individuata dal PRGC può subire modifiche in sede di formazione dei SUE medesimi, in ampliamento, oppure anche in lieve riduzione a condizione, in quest'ultimo caso, che sia finalizzata ad adeguamenti dello stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente.
8. Su proposta dei proprietari interessati il Comune può articolare le aree delimitate dal PRGC in sub-aree da sottoporre a pianificazione esecutiva, alle seguenti condizioni:
  - a) Venga presentato un programma di intervento esteso alla intera area delimitata dal P.R.G.C. che contenga:
    - l'elenco delle attuali proprietà inserite nel perimetro della zona;
    - lo schema di sistemazione delle aree e della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso;
    - un piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche e delle infrastrutture previste, con la individuazione degli immobili da dismettere per la realizzazione delle opere medesime.

- b) le sub-aree oggetto di SUE siano funzionalmente autonome sia per gli interventi strutturali che infrastrutturali e cioè che la loro attuazione consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, salvaguardando la razionalità del disegno urbanistico.
  - c) che, per quanto riguarda gli interventi da attuare su edifici esistenti, i sub-ambiti siano riferiti a contesti edificati urbanisticamente significativi e che nel loro perimetro siano compresi sia gli edifici principali che le loro pertinenze.
9. Il programma di intervento è notificato dal Comune a tutti i proprietari con l'invito a presentare le proprie osservazioni e proposte ed è approvato contestualmente allo Strumento Urbanistico Esecutivo.
  10. Qualora la proposta progettuale contenga modifiche o integrazioni alle previsioni del PRGC, anteriormente alla approvazione del SUE dovranno essere esperite le procedure previste dall'art.17 della LUR.

## **art.5 – CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'**

1. Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle presenti Norme di Attuazione sono condizioni generali di edificabilità:
  - l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali (idoneo sistema viario pedonale e veicolare; idonea rete di distribuzione idrica; idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;
  - il congruo accesso da strada pubblica o gravata d'uso pubblico. Salvo deroga per i tratti di lunghezza inferiore a m.30 o dotate di idonei slarghi di manovra a cadenza non inferiore alla lunghezza sopramenzionata, la larghezza minima dell'accesso è fissata in m. 4,50 per le destinazioni residenziali di cui al punto "R2" del successivo art.10, e a m.7,50 per le destinazioni produttive;
2. In via generale le succitate condizioni generali di edificabilità non si applicano agli interventi conservativi e di ampliamento, purché non facenti parte di interventi soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo.
3. Nelle zone sprovviste di rete fognaria pubblica (nel raggio di m.100) ha titolo sostitutivo dell'allacciamento fognario un idoneo sistema individuale o collettivo di smaltimento e depurazione delle acque reflue, riconosciuto idoneo a norma di Legge.
4. Tutti i nuovi insediamenti dovranno prevedere un idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche con sistema disperdente nel sottosuolo opportunamente dimensionato in relazione alla quantità di acqua da smaltire con sfioratore da convogliare in collettore di pubblica fognatura, o altro corpo ricettore idoneo.
5. Sono fatte salve ed impregiudicate le limitazioni all'attività costruttiva prescritte dalle analisi geomorfologiche e geotecniche.

## **art.6 – SPECIFICAZIONI ATTINENTI GLI INTERVENTI – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

1. Nelle aree libere non edificate è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali o rottami. Esse vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato o urbano attrezzato.
2. Contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è fatto obbligo prevedere gli spazi privati destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, secondo le indicazioni impartite dal Comune e alla loro sistemazione.
3. Non rientrano nella verifica degli indici di densità o del rapporto di copertura i manufatti totalmente interrati destinati a locali accessori dell'abitazione (cantine, depositi, autorimesse).
4. Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia fondiaria che territoriale, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.
5. Sugli edifici o parti di edifici e/o sugli impianti esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. aventi destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona in cui ricadono sono ammessi interventi di trasformazione e mutamento di destinazione d'uso volti all'inserimento di destinazioni d'uso proprie dell'area di appartenenza.
6. In caso di mantenimento delle destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di P.R.G.C. sono ammessi esclusivamente gli interventi sotto elencati, fatte salve prescrizioni più restrittive di altri articoli delle presenti norme:
  - A) manutenzione ordinaria,
  - B) manutenzione straordinaria,
  - C2) risanamento conservativo,
  - adeguamenti impiantistici e tecnologici e per il superamento delle barriere architettoniche,
7. In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla loro rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il convenzionamento di immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n° .56/77.
8. Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità previsti per le diverse zone di PRGC sono da escludere dalla verifica:
  - i bassi fabbricati realizzati in applicazione a precedenti discipline urbanistiche, nei limiti dimensionali e tipologici che tali discipline prevedevano per la realizzazione in deroga agli indici di densità.
  - i sottotetti che siano stati oggetto di recupero ai sensi della L.R. 21/97.
9. L'utilizzo dei "volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura" ai fini abitativi è ammesso in applicazione della L.R. 06/08/98 n.21 e della relativa Circolare P.G.R. 25/01/99 n.1/PET.
10. Gli interventi occorrenti per la loro realizzazione sono definiti dalla predetta L.R. 21/98 quali interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e pertanto sono assentibili nelle aree urbanistiche e per gli edifici ove sono ammessi gli interventi succitati fatte salve prescrizioni specifiche delle singole aree.



11. Nella valutazione della ammissibilità degli interventi ha titolo prescrittivo la delimitazione delle singole aree contenute negli elaborati grafici e, si assumono come elementi probatori, i rilievi dello stato di fatto a firma di professionisti iscritti nei competenti albi professionali.
12. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria di un'area libera che sia stata oggetto di intervento edificatorio o di frazionamento in data posteriore all'adozione del Piano Regolatore vigente (15/07/1988), dovrà essere operata la verifica dell'indice di densità fondiaria e territoriale dettati dalle presenti Norme, sull'intero lotto originario.
13. Le aree libere o parzialmente edificate che siano state oggetto di trasferimento di cubatura a favore di altre aree, con convenzione urbanistica o atto pubblico, dovranno operare la verifica della densità fondiaria o territoriale ammessa detraendo la volumetria già ceduta.
14. Il trasferimento di volume edificabile è ammesso unicamente nei seguenti casi:
  - a. Nell'ambito di SUE unitari estesi all'intera superficie interessata dal trasferimento di cubatura;
  - b. Nelle aree agricole, secondo quanto previsto dal successivo art.30.
  - c. Fra aree contigue e a medesima destinazione urbanistica a condizione che gli interventi siano oggetto di attuazione con unico Permesso di Costruire Convenzionato e che il trasferimento di cubatura sia trascritto a cura del titolare il PdCC sul pubblico registro delle proprietà immobiliari.

## **art. 7 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

La disciplina normativa degli interventi da attuarsi nelle aree di intervento individuate dal P.R.G.C. è definita come segue :

### **7.1 - Superficie territoriale - St (mq)**

~~E' la superficie di un'area di intervento, individuata dal P.R.G.C. e destinata ad insediamenti omogenei, comprensiva degli spazi privati (superficie fondiaria) e pubblici (superfici per urbanizzazione primaria, secondaria, strade, ecc.).~~

~~ovvero (come da testo R.E. tipo)~~

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali e esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

### **7.2 - Superficie fondiaria - Sf (mq)**

~~E' la porzione di superficie territoriale ammessa ad intervento edificatorio, sia diretto sia attraverso predisposizione di S.U.E., al netto delle superfici destinate alla viabilità ed ai servizi pubblici del P.R.G.C..~~

~~ovvero (come da testo R.E. tipo)~~

E' l'area del terreno asservita o asservibile alle costruzioni realizzate o da realizzare, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali e esecutivi alle urbanizzazioni primarie (strade, percorsi pedonali e/o ciclabili, parcheggi, ecc.), secondarie e indotte esistenti e/o previste.

### **~~3 - Superficie coperta - Sc (mq)~~**

~~E' la superficie contenuta nella proiezione massima del perimetro esterno delle costruzioni.~~

~~Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli aggetti dei tetti (cornicioni), i balconi aperti a sbalzo, le pensiline con aggetto inferiore a mt 1,40.~~

~~Sono esclusi dal computo della superficie coperta i locali interrati esterni al fabbricato principale non destinati a servizio dell'abitazione che non fuoriescano oltre m 0,50 dal piano di campagna circostante; il solaio di copertura dovrà essere praticabile e ricoperto di uno strato di terreno vegetale di spessore idoneo alla sistemazione di giardino, prato o simile.~~

### **~~4 - Superficie utile - Su (mq)~~**

~~E' la superficie ai vari livelli di calpestio, misurata al netto delle murature, tramezzature, strutture e collegamenti verticali (scale, ascensori, ecc.), comprese le superfici relative a soppalchi ed a sottotetti, qualora utilizzabili per residenza e/o per altre attività, escluse le superfici relative a logge, balconi, porticati, sovrastrutture tecniche, cantine ed autorimesse.~~

## **5 – Altezza esterna – Ae (m)**

L'altezza esterna del fabbricato è quella misurata tra il piano di campagna sistemato e l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile o l'estradosso del filo di gronda se a quota più elevata.

Se il solaio sopra specificato avesse andamento inclinato, l'altezza esterna coinciderà con la quota media di estradosso calcolata tra il colmo e l'imposta del solaio medesimo.

E' ammessa la deroga ai limiti riportati nelle presenti NTA per i seguenti interventi su edifici esistenti:

- — ampliamento rientrante nei limiti di cui all'art.12, p.to d3) delle presenti NTA, a condizione che l'intervento non comporti la sopraelevazione del tetto oltre ai limiti dettati dall'art.12 p.to d4) delle presenti NTA;
- — lievi sopraelevazioni del tetto nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art.12 p.to d4) delle presenti NTA;
- — che prevedono la dotazione di nuovi collegamenti verticali.

## **6 – Volume complessivo – Vc (mc)**

Il volume coincide con la cubatura del solido emergente che si calcola moltiplicando l'altezza esterna dell'edificio per la superficie calcolata sul filo esterno delle murature perimetrali (superficie lorda).

I volumi interrati o seminterrati non vengono computati nel volume nei seguenti casi:

- — realizzazione di un piano interrato o seminterrato ad uso esclusivo di autorimessa privata, cantina e servizi, sottostante a edificio abitativo, quando l'altezza tra l'estradosso del 1° solaio abitabile e il piano di campagna circostante sia minore o uguale a mt 1,20;
- — realizzazione di un piano interrato ad uso esclusivo di autorimessa privata, non sottostante a edificio, quando l'altezza dell'estradosso del solaio sistemato non sia maggiore di mt 0,50 rispetto al piano di campagna circostante.

*Ai fini della applicazione del comma precedente per "sottostante" si intende ricompreso nella sagoma planimetrica dell'edificio, con possibilità di deroga fino ad un massimo di m.3,00 rispetto alla sagoma medesima nel caso di destinazioni diverse da autorimessa.*

Qualora siano superate dette altezze e/o qualora gli interrati o seminterrati assumano destinazioni afferenti alle attività artigianali, commerciali, produttive, i volumi interrati e seminterrati verranno integralmente computati in cubatura.

Sono esclusi dal computo del volume complessivo i porticati, le logge aperte, i balconi, i piani a "pilotis", le sovrastrutture tecniche (camini, vani di scale aperte, ecc.).

Nel computo del volume complessivo devono essere calcolate anche le quote di volume relative ai sottotetti aventi caratteristiche d'abitabilità.

Sono considerate caratteristiche di abitabilità la presenza (negli edifici esistenti) o la previsione (negli edifici o nelle parti di edifici da realizzare) di:

### **1. — altezze nette interne (h) così definite:**

— per gli spazi abitativi:

h media interna uguale o superiore a mt. 2,40

h della parete minima uguale o superiore a mt 1,60

— per gli spazi accessori:

- ~~— h media interna uguale o superiore a mt 2,20~~
- ~~— h della parete minima uguale o superiore a mt 1,40~~

- ~~2. scale a rampe fisse di collegamento con il sottotetto, interne ai singoli appartamenti dell'ultimo piano degli edifici condominiali, plurifamiliari e unifamiliari;~~
- ~~3. elementi atti ad illuminare e sporgenti dalla linea di falda (abbaini) e in generale finestre su piani verticali e/o inclinati tali che il rapporto tra la superficie finestrata e la superficie di pavimento sia uguale o maggiore a 1/8;~~
- ~~4. servizi igienici nel sottotetto di edifici condominiali o plurifamiliari, ancorché in assenza di collegamento verticale del tipo previsto al punto 2;~~
- ~~5. servizi igienici nel sottotetto in presenza di scala di accesso a rampe fisse per abitazione di tipo unifamiliare;~~
- ~~6. coperture con profili costituiti da spezzate ciascuna con diversa inclinazione, salvo che per dichiarati e motivati argomenti architettonici che ne risultino oggettivamente giustificativi.~~

In particolare sono considerati abitabili:

- ~~— i sottotetti esistenti ove risulti la presenza congiunta delle seguenti caratteristiche di abitabilità: 1) e 2) e una o più tra quelle descritte ai sopraindicati punti 3) 4) 5);~~
- ~~— i sottotetti da realizzare ove risulti la presenza e/ola previsione congiunta delle seguenti caratteristiche di abitabilità: 1) e due o più tra quelle descritte ai sopraindicati punti 2) 3) 4) 5) 6):~~

#### **7 - Numero dei piani - n.p.**

E' riferito al numero di tutti i piani abitabili fuori terra, compresi i sottotetti con caratteristiche di abitabilità. Sono esclusi i piani seminterrati ed interrati il cui solaio di copertura sia posto ad una quota inferiore di mt +1,20 rispetto al piano di campagna circostante.

E' ammessa la deroga ai limiti riportati nelle presenti NTA per il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/97, nonché nei casi riportati al precedente p.to 5.

#### **8 - Piani fuori terra - p.f.t.**

Sono considerati tali tutti i piani il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

#### **9 - Distanze - d (m)**

La distanza di un edificio da altri edifici (anche all'interno di una stessa unità immobiliare), da confini di proprietà, da sedimi viari, è valutata dal filo di fabbricazione dell'edificio fuori terra, esclusi i cornicioni, i balconi aperti, le pensiline, e in generale tutti gli elementi aperti con aggetto inferiore a mt 1,40.

Nelle aree a destinazione residenziale individuate dal P.R.G.C., la distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere:

- ~~• superiore od uguale alla metà dell'altezza con un minimo di mt 5,00, e quindi nel limite minimo di confrontanza di mt 10,00 tra gli edifici;~~
- ~~• è fatto salvo atto di vincolo sottoscritto, registrato e trascritto tra i confinanti che consenta di modificare la sopra prescritta distanza minima dai confini, sempre e comunque nel limite minimo inderogabile di confrontanza sopraindicato.~~

L'edificazione in aderenza potrà avvenire unicamente nei seguenti casi:

- nel Centro storico;
- nelle altre zone, ove esista accordo sottoscritto, registrato e trascritto tra i proprietari confinanti;
- nelle altre zone, ove preesista un edificio con parete non finestrata sul confine di proprietà, previo accordo sottoscritto e registrato tra i proprietari confinanti, e a condizione che l'altezza dell'edificio da realizzare sia uguale o minore a quella dell'edificio preesistente;
- in presenza di case a schiera progettate unitariamente all'interno di un S.U.E..

#### **10 - Indice di densità fondiaria - (mc/mq)**

E' dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.

#### **11 - Indice di copertura - (mq/mq)**

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

#### **12 - Indice di ampliamento**

E' dato dalla percentuale, sul volume lordo preesistente di un fabbricato, di volume lordo aggiungibile nel corso di una sistemazione o ricostruzione parziale o totale, ovvero dalla percentuale, sulla superficie di calpestio preesistente, di superficie aggiungibile nel corso degli interventi sopraccitati.

#### **13 - Densità Insediativa - (ab/ha)**

E' data dal rapporto tra il numero di abitanti insediabili in un'area definita dal P.R.G.C. e la superficie territoriale della stessa area.

### **7.3 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
  - a) ai "bow window" ed alle verande;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
 sono escluse le superfici relative:
  - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
  - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
  - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
  - f) ai locali cantina.
  - g) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili.
  - h) ai cavedi.
3. Al fine dell'esclusione dal computo della Sul di cui alle precedenti lettere e) f) g) i locali devono avere le seguenti caratteristiche:
  - 1) soffitte e locali di sottotetto, o le parti di essi delimitati da muratura:
    - a) altezza utile media ponderata inferiore a m.2,00;
    - b) pendenza delle falde non superiore al 50%, (fatte salve eventuali particolari geome-

- trie di copertura che dovranno comunque essere valutate caso per caso).
- c) superficie finestrata inferiore a 1/20 rispetto alla superficie di pavimento.
- 2) spazi adibiti al ricovero ed alla manovra degli autoveicoli di cui alla precedente lett.e) e locali cantina di cui alla precedente lett.g):
- a) locali totalmente interrati o seminterrati aventi l'estradosso del solaio di copertura non emergente oltre cm. 1,20 dal piano di campagna sistemato.
- b) Qualora i locali succitati risultino parzialmente o totalmente fuori terra, l'esclusione dal computo della Sul avviene esclusivamente per la destinazione ad autorimessa nei seguenti limiti e condizioni:
- Sul complessiva dei locali non superiore al 50% della Sul a cui sono asservite;
  - altezza fra piano pavimento ed intradosso del solaio non superiore a m.2,40;
  - rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20 della superficie del locale, escludendo dal calcolo i portoni di accesso.
4. Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistici gli spazi nel sottotetto devono essere scomputati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomputati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98 e s.m.i.
5. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

#### **7.4 Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al successivo punto 7.5 – comma 6.

#### **7.5 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso e la linea di spicco come definita al comma 5; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spicco è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione,

escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. punto 7.3), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### **7.6 Altezza della costruzione (H)**

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 7.5.

### **7.7 Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m<sup>2</sup>), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi a sbalzo aperti o verandati, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione.

### **7.8 Rapporto di copertura (Rc)**

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

### **7.9 Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al precedente punto 7.3 tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.".

E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

### **7.15 - Numero dei piani della costruzione (Np)**

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite dal precedente punto 7.3 nonché gli eventuali soppalchi).



## **art. 8 - DEFINIZIONI**

### **8.1 – Area di pertinenza di edificio**

Si definisce area di pertinenza di edificio esistente l'area chiaramente individuabile per la presenza ultraventennale di recinzioni, cortili o altri manufatti, da dimostrare al momento della presentazione della istanza o della DIA. In caso di carenza o di mancanza degli elementi succitati può essere considerata l'area catastalmente asservita all'edificio medesimo.

Il limite di superficie è comunque pari a 10 volte la superficie coperta.

Eventuali deroghe a tale limite sono ammesse soltanto a discrezione della Amministrazione Comunale in casi particolari opportunamente documentati.

### **8.2 - Volumi tecnici**

1. sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; In particolare devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.
3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la realizzazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

### **8.3 - Vano scala**

1. ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda di cui al precedente art.7 p.to 7.3 per vano scala si intende la struttura di collegamento verticale fra 2 o più piani dell'edificio, al servizio di più unità immobiliari.
2. Le scale interne alle unità immobiliari devono essere delimitate da murature per almeno 3 lati e l'80 % del perimetro in pianta.
3. La superficie del vano scala è calcolata sommando la proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli, oltre agli eventuali muri di delimitazione del vano stesso, se perimetrali.
4. Non sono deducibili le superfici delle rampe e dei pianerottoli che eccedono i mq.15 incrementabili di mq.3 per ogni metro di altezza di interpiano superiore a m.3.

### **8.4 - Ciglio della strada**

è quello definito dalla vigente normativa statale, v.art.2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 che testualmente detta:

“Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di demolizio-

ne non transitabili (parapetti, arginelle e simili).”

### **8.5 - Confine della strada**

è quello definito nel testo del D.M. 5 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” che testualmente detta:

“limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.”

### **8.6 – Sedime viario**

Si definisce sedime viario la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predetti sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili);

### **8.7 – Fascia di rispetto stradale**

si riporta la seguente definizione del D.M. 5 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”:

“Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.”

### **8.8 - Allineamento stradale**

Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici o le recinzioni, ove prescritto o individuabile dagli allineamenti edilizi precostituiti.

Gli allineamenti in atto sono definiti da quella linea parallela al ciglio strada di progetto che definisce la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi), o il filo esterno delle recinzioni, ed è determinato dalla A.C. conducendo una verifica della posizione dei fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare, compresi in un raggio di almeno mt.100, e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

In sede di esame dei progetti l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di definire allineamenti diversi da quello risultante dal succitato criterio escludendo dalla verifica gli edifici o i tratti di recinzione in posizione anomala o che comunque definiscano un allineamento che non si intende confermare.

### **8.9 - Piano di campagna sistemato**

1. Il piano di campagna sistemato, nel punto in cui interseca la superficie della facciata della costruzione, definisce la linea di spiccatto, agli effetti della applicazione dei parametri edilizi (altezza esterna e volume complessivo) di cui al precedente art.7.
2. Qualora l'edificio sia arretrato rispetto al ciglio stradale o ai confini di proprietà, il piano di campagna potrà essere variato nelle seguenti misure:
  - nelle aree pianeggianti il piano di campagna sistemato deve essere compreso entro una livelletta del 10% rispetto alla quota stradale o al piano di campagna sistemato dei lotti adiacenti, se questi è superiore alla quota stradale, con un massimo assoluto di cm.100;
  - nei terreni in pendenza la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella originaria nel limite massimo assoluto di cm.100.
3. I limiti suddetti sono riferiti alla mezzzeria del fronte dell'edificio.

4. In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento.

#### **8.10 - Volume preesistente**

1. spazio geometrico racchiuso da almeno due piani verticali continui (pareti) e da porzioni murarie e/o pilastri in muratura sugli altri lati e coperto da un piano orizzontale o inclinato (copertura), quale stalla, fienile, deposito, porticato, sottotetto, travata, tettoia e similare, realizzato in muratura avente carattere di stabilità e permanenza, del quale sia convenientemente documentata la preesistenza alla data di adozione della deliberazione programmatica del P.R.G.C. (1983).
2. Sono tassativamente escluse le strutture precarie e/o provvisorie, i manufatti a carattere superfetativo, i ruderi di fabbricato e simili.

#### **8.11– Sagoma dell'edificio**

Per sagoma dell'edificio si intende la figura geometrica delimitata in orizzontale dal contorno dell'edificio, comprese le tettoie, le logge, gli spazi porticati e le altre analoghe strutture, escludendo soltanto i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione, e in verticale rispettivamente dal piano di campagna sistemato e dall'estradosso della copertura, al netto di eventuali abbaini e dei volumi tecnici.

#### **8.12 – Superfetazione**

Manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio.

#### **8.13 - Bassi Fabbricati**

Sono tutte le costruzioni a servizio dei fabbricati ad uso residenziale, terziario o produttivo compatibile con la residenza destinati a:

- autorimesse individuali o collettive;
- depositi di materiali non nocivi e non pericolosi, magazzini e simili con esclusione assoluta di uso direttamente residenziale, terziario, produttivo.

La realizzazione di tali costruzioni, nei limiti dimensionali e parametrici di cui al successivo art.15 avviene in deroga agli indici di densità fondiaria e territoriale delle diverse zone di PRGC.

#### **8.14 - Tettoie aperte**

Si intendono le costruzioni aperte almeno su tre lati, o comunque per il 60% del perimetro, destinate ad autorimessa e deposito di materiali non nocivi e non pericolosi.

La realizzazione di tali costruzioni, nei limiti dimensionali e parametrici di cui al successivo art.15 avviene in deroga agli indici di densità fondiaria e territoriale delle diverse zone di PRGC.

#### **8.15 – Edifici Condominiali**

Per edifici condominiali si intendono quegli edifici a configurazione edilizia compatta, con numero di unità immobiliari superiore a 2, dotati di aree pertinenziali, collegamenti verticali

ed accessi dalla via pubblica comuni.

#### **8.16 – commercio al dettaglio.**

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

#### **8.17 – commercio all'ingrosso.**

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

#### **8.18 – esercizio commerciale.**

Corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

-Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione o autorizzazione commerciale.

**8.19 – centri polifunzionali di servizi**, ai sensi dell'art.19 della D.G.R. n.563-13414 del 29/10/1999, s'intendono uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che si possono realizzare, anche in "precario", su area pubblica, eventualmente integrata con un distributore di carburante, cui si associa una pluralità di altri servizi, quali, ad esempio:

- a) sportelli o servizi decentrati del comune, ufficio postale, bancario o simili;
- b) sportelli e centri turistici, di informazione, pro loco e simili;
- c) presidio farmaceutico, medico, veterinario, e simili;
- d) biglietterie, fermate autolinee, centri prenotazioni, e simili;
- e) servizi per la casa e la persona;
- f) bar, circoli, rivendita tabacchi, rivendita giornali e riviste;
- g) impianti sportivi e ricreativi;
- h) strutture ricettive.

**8.20 La superficie di vendita** si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri, e al netto degli stessi che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del titolo abilitativo a edificare.

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

Nella superficie di vendita rientrano soltanto le superfici destinate al calpestio, e scludendo quindi la superficie di ingombro delle murature esterne ed interne, secondo la definizione di "Superficie Utile Netta della Costruzione".

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e deve riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda.

Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato: mq. 150.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante

con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva.

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

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

Per superficie di vendita di un centro commerciale classico o sequenziale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

#### **8.21 - superficie espositiva**

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

**8.22 - esercizi di vicinato:** quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

**8.23 - medie strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie compresa fra 150 e 1.500 mq.;

**8.24 - grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie superiore a 1.500 mq.;

**8.24 - centro commerciale:** ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. n. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.

I Centri Commerciali sono così classificati:

- a) centro commerciale classico:
- b) centro commerciale sequenziale:
- c) centro commerciale naturale:
- d) centro commerciale pubblico:

## **art.9 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

Gli interventi effettuabili all'interno delle aree di P.R.G.C. sono individuati con riferimento alle definizioni dell'art.13 della L.U.R., alle definizioni e precisazioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27/04/84, fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla L.01/06/39 n. 1089 e s.m.i. e L. 29/06/39 n.1497 e s.m.i., e risultano definiti e specificati come segue, fatte salve prescrizioni più restrittive delle singole aree.

Il presente articolo formula le prescrizioni generali; gli altri articoli delle presenti norme e in particolare quelli delle singole aree di intervento formulano le prescrizioni specifiche, le quali, ove più restrittive, prevalgono sui contenuti del presente.

Gli interventi sono individuati con riferimento alle componenti e/o parti edilizie sotto specificate:

A - FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura).

B-ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, copertura).

C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D -TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E - FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

D - IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

E - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, del gas, idrici, di scarico, sollevamento, antincendio;reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

### **a) -MANUTENZIONE ORDINARIA**

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.

Comprende gli interventi sotto descritti, con l'avvertenza che eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con materiali e tecniche congruenti.

A - Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, quali quelle sotto elencate a titolo esemplificativo: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura, alle seguenti condizioni:

- conservazione dei caratteri originari;
- nei casi in cui i caratteri originari siano già stati parzialmente alterati, ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

B - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimen-

to dei caratteri originari.

C - Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano rispettate le seguenti condizioni:

- conservazione dei caratteri originari;
- nei casi in cui i caratteri originari siano già stati parzialmente alterati, ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

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

E - Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti (elettrici, telefonici, televisivi e simili) purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, e /o delle facciate, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, e realizzazione delle necessarie opere edilizie, purché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

## **b) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Comprende, oltre a tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, gli interventi sotto descritti, con l'avvertenza che eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con materiali e tecniche congruenti.

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

B - Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati e ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C - Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradati e ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, senza l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture

D - Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate delle tramezzature, alle seguenti condizioni:

- inammissibilità di modifiche della consistenza delle unità immobiliari (mediante frazionamenti o aggregazioni ad altre unità immobiliari);
- conservazione dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, ad eccezione di limitate modifiche distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienici -sanitari (nonché dei relativi disimpegni) ove questi all'interno dell'unità immobiliari siano mancanti e/o insufficienti.

Per gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale esecuzione di modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto delle normative sulla tutela dagli inquinamenti, sulla igienicità e sicurezza degli edifici, delle lavorazioni, delle attività.

E - Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

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

G - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Realizzazione di volumi tecnici all'interno dell'edificio e senza alterazione dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso e senza alterazione delle facciate.

Per gli edifici a destinazione produttiva (industriale e artigianale, agricola) installazione degli impianti tecnologici e realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto delle normative sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e sicurezza degli edifici e delle lavorazioni e/ delle attività e realizzazione dei relativi volumi tecnici anche all'esterno dell'edificio, a condizione che non vengano mutate le destinazioni d'uso né si configurino incrementi delle superfici utili destinate all'attività.

In Centro Storico per gli ambiti, al di fuori di quelli assoggettati a P.d.R., per i quali la tav. 9b ammette quale soglia massima di intervento la categoria b) - manutenzione straordinaria, possono essere consentiti, limitatamente alle fronti interne prospettanti sui cortili, i seguenti interventi, con le condizioni sotto definite:

- ⇒ eliminazione di aperture aggiunte tipologicamente disomogenee, per forma e materiali, con l'apparato stilistico dell'edificio e/o contrastanti con le prescrizioni per il Centro Storico di cui al presente articolo;
- ⇒ previsione di interventi di manutenzione straordinaria all'interno dell'edificio, ai fini della dotazione, per locali destinati alla permanenza di persone, di superfici di illuminazione e ventilazione adeguate.
- ⇒ ripristino di aperture originarie o inserimento di nuove aperture (che devono in tal caso essere necessariamente congruenti con le indicazioni tipologiche del C.S.) solo e limitatamente quando tali interventi si rendano indispensabili, contestualmente alla permanenza di persone, di superfici di illuminazione e ventilazione adeguate.

I progetti per la realizzazione dei sopraindicati interventi dovranno essere supportati dalla rappresentazione grafica completa delle fronti interni su cortile (ivi comprese le fronti o le parti di fronti di proprietà di terzi) al fine di consentire da parte del Comune /C.I.E., la formulazione di relativo parere.

### **c) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

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

Interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione di edifici dei quali si intende:

- operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici e artistici;
- ovvero, procedere all'adeguamento funzionale, e/o a modificazioni dell'organismo edilizio e/o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono due tipi di interventi:

#### **c1) - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Intervento finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali



si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originari, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Comprende gli interventi sotto specificati:

A - Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture.

B - Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Sostituzione e ricostruzione di parti degradate e crollate, qualora a causa delle condizioni di degrado non sia possibile procedere al ripristino e al consolidamento statico.

Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Modeste integrazioni degli elementi strutturali, in caso di documentate necessità statiche o mutate esigenze d'uso, anche con la realizzazione di nuovi orizzontamenti purché non comportino aumento della superficie utile.

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

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

Modifiche dell'assetto planimetrico, per mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione e della eliminazione di aperture nei muri portanti. Aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E - Ripristino di tutte le finiture; rinnovamento e sostituzione delle stesse qualora il ripristino non sia possibile.

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

G - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Realizzazione dei volumi tecnici solo all'interno dell'edificio e senza alterazioni dell'impianto distributivo e strutturale dello stesso, senza interventi di alterazione dei prospetti sulle facciate, e di compromissione statica e/o architettonica in particolare nelle parti comuni (scale, androni, logge, portici, ecc.)

Per gli edifici a destinazione produttiva (industriale e artigianale agricola) installazione degli impianti tecnologici e realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto delle normative sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e sicurezza degli edifici e delle lavorazioni e/ delle attività e realizzazione dei relativi volumi tecnici anche all'esterno dell'edificio, a condizione che non vengano mutate le destinazioni d'uso né si configurino incrementi delle superfici utili destinate all'attività.

Tutti gli interventi come sopra specificati devono essere realizzati con le seguenti prescrizioni e condizioni:

-obbligatorietà di:

- impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio (anche diverse da quelle originarie) volto alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni;
- eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

-inammissibilità di:

- alterazioni tipologiche,
- impoverimento dell'apparato decorativo,
- alterazioni di volume, di sagoma (ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G), e della planimetria nella sua globalità,
- alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

## **c2) -RESTAURO CONSERVATIVO**

Intervento finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale.

Intervento rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Nelle presenti norme si definiscono gli interventi che connotano l'intervento di restauro conservativo caratterizzato da tecniche del ripristino storico e filologico il quale deve essere eseguito di norma con l'impiego di materiali originari o affini e di tecniche specifiche di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Tutti gli interventi di restauro, compresi quelli proponenti interventi di restauro di tipo innovativo (e cioè non di tipo conservativo) dovranno essere progettati e diretti da architetto abilitato sulla base delle vigenti disposizioni e regole dell'arte.

Comprende gli interventi sotto specificati:

A-Restauro e ripristino di tutte le finiture, rifacimento e sostituzione delle stesse qualora non sia possibile il ripristino con impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, senza impoverimento dell'apparato decorativo.

B-Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Sostituzione di parti degradate e crollate, qualora a causa delle condizioni di degrado non sia possibile procedere al ripristino e al consolidamento statico.

Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento e i caratteri originari.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

C-Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Ripristino di aperture originarie o eliminazione di aperture aggiunte.

D-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.

Realizzazione e demolizione di tramezzi, per mutate esigenze funzionali e d'uso, e realizzazione e eliminazione di aperture-porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterazione degli elementi architettonici di pregio, né modificazioni dell'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E-Restauro e ripristino di tutte le finiture; rinnovamento e sostituzione delle stesse qualora il ripristino non sia possibile.

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

G-Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. Realizzazione dei volumi tecnici solo all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e senza interventi di alterazione dei prospetti sulle facciate e di compromissione statica e/o architettonica, in particolare nei percorsi orizzontali e verticali e nelle parti comuni (scale, androni, logge, portici, ecc.)

Tutti gli interventi come sopra specificati devono essere realizzati con le seguenti prescrizioni e condizioni:

- ⇒ obbligatorietà di impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio;
- ⇒ eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

inammissibilità di:

- ⇒ alterazioni tipologiche;
- ⇒ impoverimento dell'apparato decorativo;
- ⇒ alterazioni di volume, di sagoma, dei prospetti, e della planimetria nella sua globalità;
- ⇒ alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

#### **d) -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti.

In genere gli interventi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modifica della destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione:

- ⇒ sia ammessa dalle presenti norme per l'area di intervento;
- ⇒ sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Si distinguono le seguenti sottocategorie di intervento:

##### **d1)- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA**

Comprende:

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

B - Consolidamento, sostituzione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

Rifacimento di parti limitate, ove degradate o crollate, dei muri portanti perimetrali, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Valorizzazione dell'impianto strutturale originario se di pregio.

C - Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti

Rifacimento (modificazione e integrazioni) di tamponamenti esterni

Modificazioni (realizzazione e eliminazione) delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

D - Modificazioni, per mutate esigenze funzionali e d'uso, dell'assetto planimetrico

Aggregazioni, suddivisioni, ricomposizioni delle unità immobiliari, anche con variazione del numero delle stesse.

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

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

G - Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei volumi tecnici relativi che devono;

- essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio
- qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile **netta** di calpestio.

## **d2) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA CON LIMITATI AMPLIAMENTI ALL'INTERNO DEI VOLUMI PREESISTENTI**

Comprende gli interventi di cui alla Ristrutturazione di tipo d1) e inoltre ampliamenti di unità abitative residenziali esistenti nella misura massima del 20% delle superficie utile originaria dell'unità abitativa con il limite massimo di mq ~~35~~ **50** di superficie utile **netta** per unità abitativa.

Sono comunque consentiti ampliamenti fino a mq 25 per unità abitativa anche se eccedono la quota del 20%. **elevabile a mq.35 per le unità immobiliari uni-bifamiliari.**

Tali ampliamenti sono realizzabili unicamente all'interno di volumi preesistenti, ~~completamente fuori terra, chiusi su tutti i lati, contigui o compenetrati con l'unità abitativa di riferimento e~~ **come definiti all'art.8 punto 8.10 delle presenti NTA** a condizione che si ottengano locali di altezza conformi alle normative vigenti ~~(mt 2,70 netti).~~

Le norme relative alle singole aree possono prescrivere che tali ampliamenti siano consentiti una sola volta, cioè siano del tipo "una tantum". In tal caso, ai fini di verifica, il proponente l'intervento deve produrre al Comune una dichiarazione autocertificata e convenientemente documentata che dimostri di non aver usufruito in passato, a partire dalla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., di questo tipo di intervento.

## **d3)-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA CON LIMITATI AMPLIAMENTI UNA TANTUM ESTERNI AI VOLUMI PREESISTENTI**

Comprende gli interventi di cui alla Ristrutturazione di tipo d1) e inoltre adeguamenti igienico-funzionali attuati attraverso modesti ampliamenti delle unità immobiliari non eccedenti il 20% della superficie utile **Sun** esistente, con le seguenti specificazioni:

1. per la residenza: ampliamenti di unità abitative conseguenti ad adeguamenti igienico-funzionali nella misura massima del 20% delle superficie utile originaria dell'unità abitativa con il limite massimo di mq. ~~35~~ **50** di superficie utile.

Sono comunque consentiti ampliamenti fino a mq 25 per unità abitativa anche se eccedono la quota del 20%, **elevabile a mq.35 per le unità immobiliari uni-bifamiliari.**

Per gli edifici con tipologia condominiale l'ampliamento non potrà comportare incrementi alla superficie utile delle singole unità immobiliari ma soltanto essere utilizzato per la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche o di adeguamento alle norme di sicurezza.

2. per le unità immobiliari con destinazione commerciale: l'intervento di ampliamento dovrà essere esclusivamente finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario e non dovrà in alcun modo comportare ampliamento della superficie di vendita. Il limite di ampliamento ammesso è pari a mq. ~~25~~ 35.
3. per le unità immobiliari con destinazione produttiva: l'intervento è ammesso, nei limiti di cui al precedente punto 2., soltanto per gli edifici ubicati in aree di PRGC a specifica destinazione (agricola, artigianale, industriale).

Questo tipo di intervento di ristrutturazione con ampliamento è realizzabile "una tantum", cioè può essere realizzato una sola volta a partire dalla data di adozione del vigente PRGC in deroga agli indici di edificabilità (densità territoriale e fondiaria, rapporto di copertura) e ai parametri di altezza e numero di piani prescritto, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative dettate dalle presenti Norme.

L'intervento è consentito una sola volta per le unità immobiliari di cui sia dimostrata la preesistenza da almeno 10 anni e non è cumulativo con gli altri ampliamenti previsti dalle presenti norme, pertanto può essere applicato soltanto in caso di esaurimento delle potenzialità di edificazione consentite dal PRGC.

Ai fini di verifica il proponente l'intervento deve produrre al Comune una dichiarazione autocertificata e convenientemente documentata che dimostri di non aver usufruito in passato, a partire dalla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., di questo tipo di intervento.

#### **d4) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA**

Comprende, oltre agli interventi di cui alla ristrutturazione di tipo d1), i seguenti interventi:

- Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- Modificazione delle quote degli orizzontamenti e delle scale.
- Modificazione delle quote di colmo, di filo gronda, di imposta delle coperture (in senso di aumento o diminuzione), nei seguenti limiti:
  - ❑ nella misura massima di mt. 1,00, se in aumento,
  - ❑ in ogni caso, a condizione che l'intervento riguardi complessi o parti di edifici aventi carattere unitario, ai fine di:
    - livellamento con fabbricati contigui disposti a cortina;
    - adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi di legge (D.M.05/07/75 e s.m.i. per i locali abitativi e D.P.R. 303/56 e s.m.i. per i locali adibiti a attività lavorative);
    - ottenimento di locali abitabili al piano di sottotetto; Tale intervento è assentibile a condizione che venga accuratamente progettato e realizzato in modo da ottenere il conseguimento di soluzioni appropriate nelle parti a contatto con altri edifici e questo in particolare nel tessuto edilizio del Centro Storico e nelle aree adiacenti.
- Realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
- Realizzazione, in caso di mutate esigenze funzionali e di uso o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Tale intervento potrà essere assentito alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- ❑ nel Centro Storico non potrà riguardare fronti prospicienti su vie o spazi pubblici e saranno ammessi solo sulle fronti interne e dovrà comunque essere progettato e realizzato in modo da non alterare i caratteri compositivi dei prospetti ovvero in modo da realizzare un rapporto armonico con detti caratteri;
- ❑ nelle altre zone dovrà essere progettato e realizzato in modo da realizzare un rapporto compositivo armonico con i caratteri del fabbricato preesistente ovvero con quelli ridefiniti nell'ambito di una riprogettazione globale.

~~Il recupero dei volumi preesistenti ex agricoli è ammesso alle seguenti condizioni:~~

- ~~⇒ Verifica della sussistenza delle condizioni di volume preesistente ex agricolo,~~
- ~~⇒ Ottenimento, a seguito dell'intervento di ristrutturazione, di locali con requisiti di altezza e di dotazioni igienico funzionali adeguati alla destinazione d'uso da realizzare; nel caso in cui non si modifichino gli orizzontamenti è ammessa la conservazione di altezze inferiori a quelle regolamentari.~~
- ~~⇒ Obbligatorietà del rispetto delle prescrizioni, limiti e criteri di cui al presente articolo, fatte salve specificazioni più restrittive per le singole aree.~~

- Il recupero dei volumi preesistenti recenti è ammesso alle seguenti condizioni, limiti, criteri e prescrizioni, fatte salve specificazioni più restrittive normate nelle singole aree:

- ⇒ Verifica della sussistenza delle condizioni di volume preesistente, come sotto-definito **dall'art.8.10 delle presenti NTA:**

~~volume preesistente: spazio geometrico racchiuso da almeno tre piani verticali (pareti) e coperto da un piano orizzontale o inclinato (copertura), realizzato in muratura, o in struttura in c.a. e tamponamenti murari, avente carattere di stabilità e permanenza, del quale sia convenientemente documentata la preesistenza alla data di adozione della deliberazione programmatica del P.R.G.C. (1983).~~

~~Sono tassativamente escluse le strutture precarie e/o provvisorie, i manufatti a carattere superfetativo, i ruderi di fabbricato e simili.~~

- ⇒ Riprogettazione compositiva del volume da recuperare con particolare attenzione al contesto in cui è inserito.
- ⇒ Ottenimento, a seguito dell'intervento di ristrutturazione, di locali con requisiti di altezza e di dotazioni igienico funzionali adeguati alla destinazione d'uso da realizzare;

## **e)- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

## **f) - COMPLETAMENTO**

Interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni e/o nuovi manufatti, ampliamenti e sopraelevazioni, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinati nelle singole aree di P.R.G.C. con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche (indici e ai rapporti di copertura) degli edifici.

Si distinguono i seguenti sottotipi di intervento:

- AMPLIAMENTO: intervento volto all'aumento della volumetria esistente mediante:
  - ⇒ estensione in senso orizzontale del fabbricato;

- ⇒ chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma, quali scale, porticati, ecc. purché siano garantite adeguate condizioni igieniche di aerazione-illuminazione ai locali retrostanti;
- ⇒ realizzazione di volumi interrati.

- SOPRAELEVAZIONE: intervento volto all'aumento della volumetria esistente mediante: estensione in senso verticale del fabbricato.

- NUOVA COSTRUZIONE: costruzione di nuovi edifici o nuovi manufatti su porzioni di aree non edificate o già parzialmente edificate ancorché comprese in zone urbanizzate di P.R.G.C.

### **g)- NUOVO IMPIANTO**

Interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate con apposite norme relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità fondiaria e territoriali, nonché al rapporto di copertura secondo le destinazioni d'uso.

Detti interventi saranno di norma realizzati a mezzo di S.U.E., fatte salve prescrizioni specifiche delle presenti norme relative alle singole aree normative.

### **h) – DEMOLIZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Sono ricompresi nella presente categoria:

- ⇒ Gli Interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato.
- ⇒ Gli interventi che contemplano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio anche in altra posizione e con diverse geometria, nel rispetto della **Sul e del** volume esistente.

Non sono compresi nella presente categoria i seguenti interventi:

1. Le demolizioni connesse con altre categorie di intervento, quali manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.
2. Interventi di scavi da eseguirsi nelle aree insediative del P.R.G.C.

**Nell'ambito della sostituzione edilizia è consentito l'aumento della superficie utile nel rispetto del volume lordo esistente, e il recupero dei volumi preesistenti secondo i criteri definiti per la ristrutturazione edilizia di tipo "d2" e "d4".**

Nei casi in cui, durante l'esecuzione di interventi su edifici esistenti:

- ⇒ si verifichino crolli accidentali totali o parziali del fabbricato;
- ⇒ si debba procedere, per motivi di sicurezza e incolumità, all'abbattimento di parti consistenti dell'edificio:

la ricostruzione delle parti crollate e/o l'intervento di abbattimento potranno avvenire solo a seguito di sopralluogo e di nulla-osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e, comunque, nel rispetto delle preesistenze.

Per gli interventi di sostituzione edilizia è fatto salvo il rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici, comprese le norme igienico-sanitarie vigenti e le quantità minime di parcheggi privati di Legge, con la sola possibilità di deroga agli indici di densità fondiaria e territoriale fissati per le diverse zone di PRGC e nel rispetto del rapporto di copertura limite di 1/2.

## **i) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

La modifica di destinazione di immobili consiste:

- a) nell'adibire immobili e unità immobiliari ad usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori;
- b) nell'adibire immobili o unità immobiliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme ad usi diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili (aree ed edifici), sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le destinazioni d'uso delle aree degli edifici stabilite nel P.R.G.C. e negli strumenti urbanistici esecutivi, ovvero in eventuali clausole convenzionali o atti di impegno unilaterali ex art.49 L.U.R., antecedenti alla data di adozione delle presenti norme, relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali, formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria secondaria e indotta.

La modifica di destinazione d'uso deve:

- 1) nel caso di immobili relativi a unità superiori a mc 700, in presenza di interventi edilizi, essere richiesta al Comune per l'ottenimento della relativa concessione;
- 2) nel caso di immobili relativi a unità inferiori a mc 700, sia in presenza che in assenza di interventi edilizi contestuali o antecedenti finalizzati alla modifica stessa, e nel caso di immobili relativi a unità superiori a mc 700, in assenza di interventi edilizi, essere comunicata al Comune;
- 3) in tutti i casi non ricadenti nei punti 1) e 2), riferibili per esempio ad aree, impianti e simili, essere sottoposta preventivamente al Comune, il quale si esprimerà ai fini dell'eventuale rilascio della relativa concessione.

In generale, ai fini conoscitivi, tutti i mutamenti di destinazioni d'uso, ancorché riguardino destinazioni ammesse dal P.R.G. per l'ambito interessato e non comportino interventi edilizi o variazioni catastali, o corresponsione di oneri, devono essere comunicati al Comune.

Tutte le modifiche di destinazione d'uso che comportino una variazione del carico urbanistico sono soggette alla valutazione e alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotto, secondo modalità stabilite dal Consiglio Comunale.

1. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da titoli abilitativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.
2. Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra.
3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato al rilascio di titolo abilitativo il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
  - a) destinazioni residenziali;
  - b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
  - c) destinazioni commerciali, terziarie e direzionali;
  - d) destinazioni turistico-ricettive;



- e) destinazioni agricole;
- f) servizi di interesse pubblico.

nonché delle categorie ammesse all'interno della sottocategoria "R2" di cui al punto a. del successivo art.10.

4. Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso, da subordinare a DIA, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle sottocategorie indicate al successivo art.10, p.ti b), c) d) purchè compatibili con le previsioni di zona.
5. Sono fatti salvi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., che siano compatibili con le norme di PRGC, i quali non sono subordinati al rilascio di alcun titolo abilitativo ma soltanto a comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale.
6. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili di cui al precedente comma 3 verso le destinazioni commerciali e turistico-ricettive debbono comunque verificare la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui al successivo art.33.

## **art.10 - DESTINAZIONI D'USO**

Il P.R.G.C. definisce e classifica le seguenti destinazioni d'uso, la cui ammissibilità e il cui diniego sono disciplinati dagli articoli delle presenti norme riferiti alle singole aree di intervento:

a. - *destinazioni residenziali (R):*

R1) *residenza.*

R2) *residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza quali:*

- *attività terziarie di cui al successivo punto C7;*
- *attività artigianali di servizio alla residenza di cui al successivo punto P2;*
- *attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T1;*

*nel limite di mq.300 di s.u.l. per ogni attività insediata.*

b. - *destinazioni produttive, industriali o artigianali (P):*

P1) *attività produttive artigianali ed industriali.*

P2) *attività artigianali di servizio non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza (es: servizi per l'igiene e la pulizia, parrucchieri, idraulici, elettricisti, tappezzeri, calzolai, panettieri, riparazione auto, ed altre attività similari).*

P3) *attività artigianali di servizio di cui alla destinazione P2) e di produzione che svolgano un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale, che siano svolte da imprese con non più di 15 addetti e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.*

*Per tutte le attività produttive sono ammesse le attività di ricerca e direzionali di supporto alla produzione di beni nonché la realizzazione della residenza del titolare o del custode, quest'ultima nel limite del 30% della Sul con un massimo di mq. 150 per ogni unità produttiva.*

c. - *destinazioni commerciali, terziarie e direzionali (C):*

C1) *attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;*

C2) *attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;*

C3) *attività commerciali connesse ad attività produttive per la vendita al dettaglio dei soli prodotti dell'azienda;*

C4) *attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari con esclusione:*

- *dei prodotti di cui ai successivi punti C5 e C6;*
- *di combustibili e prodotti chimici;*

C5) *attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti quali mobilifici, concessionarie auto, macchine e attrezzi per l'industria e l'artigianato, legnami, materiali per l'edilizia, e simili;*

C6) *commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli, quali: macchine e attrezzi per l'agricoltura, concimi e sementi, legname, bestiame vivo.*

C7) attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; rimesse per auto e caravan, pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto.)

C8) sedi direzionali.

**E' ammessa la destinazione residenziale connessa con le destinazioni insediate o insediabili, da intendersi esclusivamente quali unità abitative per il titolare e/o il gestore e/o il custode dell'attività, nella misura massima di 1/5 della superficie utile netta di ciascuna attività insediata con il massimo di mq 150 di superficie utile netta residenziale (Sun).**

d. - destinazioni turistico-ricettive (T);

T1) oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar e circoli privati;

T2) campeggi;

Sono comprese le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate alla struttura ricettiva stessa (residenza del custode e/o del titolare, uffici, autorimesse);

e. destinazioni agricole (E).

f. Servizi di interesse pubblico, compresi impianti tecnologici (S).

In conformità agli artt.5, 7 e 8 D.C.R. n.653/13414 gli esercizi commerciali si articolano inoltre nelle seguenti tipologie distributive:

**ESERCIZI DI VICINATO: superficie di vendita fino a mq. 150;**

**MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

- offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250

M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900

M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500

- offerta extralimentare:

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250

M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500

**GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

offerta commerciale e/o mista

G-SM1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 4.500

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

offerta commerciale extralimentare

G-SE1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 3.500

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.

G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq.

**CENTRI COMMERCIALI**

medie strutture di vendita

M-CC: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500

grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

*L'insediamento delle attività commerciali è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo.*

*La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione delle superficie di cui all'art.4 delle presenti Norme.*

## PARTE SECONDA NORME PARTICOLARI

### art. 11- VIABILITA' PUBBLICA E PRIVATA

#### 11.1 – Viabilità Pubblica

La possibilità di apertura di nuove strade è determinata dalle indicazioni delle tavole di P.R.G.C. e può essere altresì consentita nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi o piani tecnici.

In sede di progetto esecutivo e/o nella redazione di strumenti urbanistici esecutivi il tracciato delle strade individuato nel progetto di P.R.G.C. potrà subire delle variazioni senza che queste comportino variante al P.R.G.C. stesso, purché tali variazioni avvengano all'interno delle fasce di rispetto e/o all'interno dell'area assoggettata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) e che, a insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale, il nuovo tracciato risulti migliorativo e comunque non pregiudichi la razionalità del disegno urbanistico.

*In sede di formazione degli S.U.E. l'Amministrazione Comunale potrà richiedere che le previsioni di viabilità si estendano anche ad aree esterne a quelle oggetto di intervento al fine di garantire l'interconnessione con gli ambiti adiacenti e adeguati innesti con la viabilità esistente.*

In tutte le aree di intervento del P.R.G.C. le nuove strade pubbliche o private gravate di uso pubblico dovranno avere le seguenti caratteristiche:

#### **a - in aree a prevalente destinazione residenziale:**

sezione minima utile della carreggiata: al netto dei marciapiedi non inferiore a mt 6,00 comprensiva di due marciapiedi laterali di larghezza minima di mt 1,50 non inferiore a mt. 9,00.

*In assenza di specifiche indicazioni cartografiche, nell'ambito di S.U.E. fatte salve la sezione minima di carreggiata di m.6,00 e la previsione di almeno un marciapiede di m. 1,50, potranno essere motivate soluzioni diverse in funzione delle specificità del S.U.E. stesso.*

#### **b - in aree a prevalente destinazione industriale, artigianale, terziaria:**

Sezione minima utile della carreggiata: al netto dei marciapiedi non inferiore a m.9,00, comprensiva di due marciapiedi laterali di larghezza minima di m. 1,50 cadauno, non inferiore a m.12,00.

In alternativa, per giustificati motivi migliorativi, potrà essere previsto un solo marciapiede di dimensioni doppie.

#### **c - in aree agricole :**

sezione minima utile tutte le strade al servizio della attività agricola non inferiore a m.4,00, escluse banchine e fossi laterali.

Ai sensi dell'art.28 della L.U.R. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; detti accessi potranno avere solo a mezzo di deviazioni, adeguatamente attrezzate e opportunamente distanziate dall'asse stradale provinciale.

Sulla strada provinciale non possono inoltre essere autorizzati accessi veicolari diretti a servizio di singoli edifici né l'apertura di deviazioni stradali di servizio a gruppi di edifici se

non per mezzo di opportuno organico progetto di sistemazione veicolare.

*Tutte le strade a fondo cieco, ad eccezione di quelle agricole, dovranno avere uno slargo in cui sia inscrivibile un cerchio di mt 15,00 di diametro minimo se in aree a destinazione residenziale e di m.20,00 se in aree a diversa destinazione.*

*Tale slargo dovrà essere previsto anche ad intervalli non superiori a m.100 di tracciato stradale.*

### **11.2 – Viabilità Privata**

*Fatto salvo quanto previsto al precedente art.5, le strade private al servizio di oltre 4 unità immobiliari con destinazione residenziale o in presenza di unità immobiliari con destinazioni diverse dalla residenza dovranno avere sezione minima di m.5,00. La sezione minima è elevata a m.7,50 nel caso in cui la strada sia al servizio di unità immobiliari con destinazione produttiva.*

*Le strade private a fondo cieco dovranno avere lo slargo indicato al precedente punto 11.1.*

*Si può prescindere dalla realizzazione della piazzola di manovra nel caso di strada al servizio di unità immobiliari destinate alla residenza in numero non superiore a 2 o avente le seguenti caratteristiche:*

- *sviluppo inferiore a m.30 con sezione di almeno m.6*
- *sviluppo inferiore a m.60 con sezione di almeno m.9.*

## art. 12 - ALLINEAMENTI E ARRETRAMENTI SUI CIGLI STRADALI

Gli allineamenti e gli arretramenti degli edifici dai cigli stradali sono individuati sulle tavole di P.R.G.C..

In difetto di indicazioni specifiche valgono le seguenti norme, articolate per diversi tipi di intervento:

a) per interventi su edifici esistenti in ambiti consolidati vanno osservati gli allineamenti in atto;

b) per interventi di nuovo impianto, completamento, ampliamento, ristrutturazione, demolizioni e conseguenti ricostruzioni, la distanza minima dal ciglio strada, (come sopra definito all'art.8.4) è di norma:

- ⇒ per strade di larghezza fino a mt. 7,00 – distanza di mt. 5,00;
- ⇒ per strade di larghezza compresa fra 7,00 e 15,00 – distanza di mt. 7,50;
- ⇒ per aree a destinazione produttiva, industriale, artigianale, terziaria: distanza di mt. 10,00;

Ove gli interventi sono soggetti a S.U.E., può essere consentita la deroga a tale misura per particolari e giustificati motivi architettonici o di composizione urbanistica, sempreché relativa alla viabilità secondaria interna all'insediamento;

c) per gli interventi in aree agricole si applicano i disposti degli artt.4 e 5 del D.M. 01/04/68 n.1404, qui richiamati:

- ⇒ strade di tipo C – distanza di mt. 30,00
- ⇒ strade di tipo D – distanza di mt. 20,00.

Interventi consentiti nelle fasce di rispetto:

Nelle fasce di rispetto sono consentiti unicamente:

- ⇒ percorsi pedonali e ciclabili;
- ⇒ piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- ⇒ recinzioni (secondo i disposti e le prescrizioni di cui al presente successivo articolo 13);
- ⇒ parcheggi pubblici o di uso pubblico esclusivamente nella forma a raso (con esclusione di realizzazione di strutture in elevazione o in sottosuolo);
- ⇒ *realizzazione di chioschi e limitate attrezzature prefabbricate a servizio della circolazione (circ. n.1350 del 10/10/68 del Ministero LL.PP.- Direzione Generale A.N.A.S.)*
- ⇒ *cabine elettriche di trasformazione di cui al precedente art. 10 nonché attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi a condizione che siano garantiti adeguati spazi di sosta per gli automezzi di servizio, all'esterno della carreggiata stradale.*
- ⇒ *Impianti a titolo precario per la distribuzione del carburante, opportunamente intervallati.*

*Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e di arretramento di cui al presente articolo sono ammessi interventi di cat. A – B – C - D del precedente art.9.*

*Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti a condizione che la ricostruzione dell'edificio avvenga interamente all'esterno della fascia di rispetto o di arretramento prevista.*

Gli impianti per la distribuzione di carburante esistenti lungo la strada provinciale ricadenti in adiacenza alle aree sature del capoluogo e alle aree sature esterne sono confermati nella loro ubicazione e appositamente identificati con apposita sigla "Dc". In essi valgono le norme di settore e sono ammesse le destinazioni d'uso sotto indicate e gli interventi volti alla realizzazione e alla manutenzione delle medesime, da attuarsi mediante concessione edilizia o altra forma di assentibilità ove prevista dalle vigenti leggi:

- ⇒ distribuzione di carburanti o altre sostanze combustibili;
- ⇒ manutenzione e assistenza per gli autoveicoli per non più di 150 mq;
- ⇒ lavaggio manuale e/o automatico degli autoveicoli;
- ⇒ spazi funzionali per la commercializzazione di accessori per autoveicoli in misura non superiore a 100 mq. per impianto;
- ⇒ uffici e servizi igienici funzionali all'impianto in misura non superiore a mq 50.

Tutti gli interventi realizzati o esistenti nelle fasce di rispetto dovranno comunque garantire condizioni di visibilità e sicurezza connesse alla circolazione stradale.



## art. 13 - RECINZIONI

Nel termine “recinzioni” si intendono anche le siepi arboree continue aventi lo scopo di delimitare una proprietà o parte di essa.

Non si considerano “recinzioni” ai fini della applicazione delle norme contenute nel presente articolo, le opere di delimitazione di un fondo quando si tratti di semplici misure protettive della proprietà privata prive di rilevanza urbanistico - edilizia ed idonee a determinare una trasformazione durevole del fondo quali:

- ⇒ siepi vive (o siepi morte, in legno) anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m.1,00;
- ⇒ opere precarie quali barriere trasparenti realizzate mediante fili metallici o materiali simili, su pali in legno semplicemente infissi nel terreno, forniti di segnalazione visiva idonea ad impedire incidenti.

Le delimitazioni di cui al precedente comma, nei tratti fronteggianti strade pubbliche o di uso pubblico, devono in ogni caso rispettare la distanza minima di m.1,00 dal confine stradale (**art.8.5 delle presenti NTA**).

Le caratteristiche tipologiche delle recinzioni sono definite dal Regolamento Edilizio.

E' facoltà della Civica Amministrazione, richiedere in sede di esame dei progetti di recinzione opportune modifiche dimensionali e/o tipologiche tali da omogeneizzare l'intervento richiesto con l'ambiente circostante oppure per coordinarlo a soluzioni di arredo urbano in fase di elaborazione.

Rientra nelle facoltà di cui sopra la richiesta relativa ad eventuali smussi negli incroci tra strade di interesse pubblico.

I progetti per la realizzazione di recinzioni in fregio alle strade provinciali dovranno ottenere l'approvazione dei competenti uffici della Provincia di Torino.

Nelle aree agricole la realizzazione dello zoccolo è ammesso soltanto per la delimitazione di aree di pertinenza di fabbricati esistenti, secondo la definizione di cui al precedente art.8 punto 8.1.

### 13.1 Arretramenti

1. In via generale, in assenza di prescrizioni più specifiche fissate dal PRGC e fatti salvi maggiori arretramenti determinati dalle prescrizioni in materia di parcheggi e di dismissioni di servizi pubblici, l'arretramento minimo delle recinzioni dal confine delle strade pubbliche è prescritto in mt 3,00 per le strade comunali e mt. 5,00 per le strade provinciali;
2. Si può derogare alle succitate distanze nei tratti insistenti all'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, qualora preesista un allineamento consolidato in atto che, **su proposta documentata e motivata dell'Ufficio Tecnico**, l'Amministrazione C.le intende confermare.
3. In ogni caso devono essere garantite le larghezze complessive minime delle strade previste al precedente articolo 12, ai cui disposti qui di seguito sinteticamente richiamati, si rimanda:
  - ⇒ mt 9,00 per strade in aree a prevalente destinazione residenziale;
  - ⇒ mt 12,00 per strade in aree a prevalente destinazione industriale, artigianale. terziaria;
4. Nei casi in cui la sezione stradale esistente non raggiunga le dimensioni minime sopraccitate il riferimento è al centro strada esistente o a quello previsto dal Comune, se diverso

da questi, e la distanza da tenere è pari alla metà della sezione minima stradale sopraindicata.

5. Le nuove recinzioni dovranno inoltre rispettare le seguenti distanze minime:
  - ⇒ dalla linea ferroviaria: mt.6,00 dalla più vicina rotaia e comunque a mt. 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati, a norma del tit. III del D.P.R. 11/07/1980 n.753 fatte salve eventuali deroghe che possano essere autorizzate dall'Ente interessato.
  - ⇒ dalle sponde dei torrenti: mt. 5,00, salvo diverse e più restrittive disposizioni dettate dalle presenti norme in relazione alle risultanze dell'indagine geologica;

### **13.2 - Accessi carrai**

1. Ai sensi dell'art.28 L.R. n.56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; detti accessi, nelle aree urbanizzate, adeguatamente attrezzati e distanziati dagli assi stradali provinciali, potranno avvenire solo a mezzo di derivazioni nei modi previsti dalle disposizioni del nuovo codice della strada.
2. In tutto il territorio comunale non possono inoltre essere autorizzati accessi veicolari diretti su strade provinciali di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici se non per mezzo di opportuno organico progetto di sistemazione veicolare, congruente con le norme del citato nuovo codice della strada.
3. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati delle sottoindicate misure dal ciglio stradale, ed avere idoneo invito a sguincio su entrambi i lati.
  - ⇒ per gli insediamenti residenziali ed agricoli: m.5.
  - ⇒ per gli insediamenti produttivi e commerciali m.8 ed avere una larghezza minima di m.6.
4. Possono essere ammesse specifiche deroghe ai succitati arretramenti, a condizione che venga prevista l'installazione di un cancello con apertura automatica, nei seguenti casi:
  - ⇒ Nuovi accessi carrai al servizio di edifici esistenti, realizzati anteriormente alla adozione del PRGC vigente, per i quali esistano oggettive situazioni di incompatibilità con la preesistenza, opportunamente documentate e motivate, e sia accertata la impossibilità di rispettare l'arretramento previsto;
  - ⇒ Nel Centro Storico.

## **art. 14 VERANDE**

*In tutte le aree di PRGC, ad esclusione del Centro Storico e degli edifici di valore storico o documentario, è ammessa la realizzazione di strutture di protezione climatica permanente denominate verande, per la chiusura di balconi, logge, terrazzi, alle seguenti condizioni:*

- ⇒ la realizzazione di verande è ammessa nel limite di una per ogni unità immobiliare residenziale;*
- ⇒ per gli edifici con tipologia diversa dalla unifamiliare isolata venga preventivamente presentato un progetto unitario esteso a tutto l'edificio al quale ogni successivo intervento sarà tenuto a informarsi;*
- ⇒ impiego di materiali e soluzioni progettuali coerenti con i materiali e la tipologia dell'edificio esistente o in progetto e in particolare impiego di elementi strutturali leggeri e tamponamenti in vetro o altro materiale trasparente;*
- ⇒ la superficie in pianta non può superare i mq. 9,00 e la profondità dovrà essere compresa nel limite di m. 2,00;*
- ⇒ La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali adiacenti sulla medesima.*
- ⇒ Le cucine o i locali con posto di cottura e i servizi igienici che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.*
- ⇒ Non vengano eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano.*
- ⇒ Non vengano installati nelle verande corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.*
- ⇒ Qualora siano presenti all'interno delle verande tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda sia resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda con un minimo di mq 0,2.*
- ⇒ Tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.*

## art. 15 BASSI FABBRICATI E TETTOIE

La realizzazione di bassi fabbricati e tettoie aperte è ammessa in tutte le aree di PRGC **ad esclusione delle zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici, ad esclusione del Centro Storico** esclusivamente al servizio su aree pertinenti di edifici esistenti aventi destinazioni residenziali.

**Nel Centro Storico sono ammesse nel rispetto dei limiti dettati dal successivo art.22;**

La realizzazione di tali manufatti può avvenire in deroga agli indici di densità fondiaria e/o territoriale e ai rapporti di copertura previsti per ciascuna zona urbanistica, qualora rispettino i seguenti limiti:

### - Destinazioni d'uso:

Accessorie alla residenza, quali: autorimesse, lavanderie, ripostigli, deposito attrezzi, serre, ricovero animali domestici a da cortile, ecc....

Nel caso di ricovero animali domestici e/o da cortile, rispetto di tutte le norme igienico sanitarie vigenti proprie e nei confronti di terzi.

-Superficie coperta: dei bassi fabbricati esistenti e in progetto non superiore ad 1/10 del volume delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, nel limite del rapporto di copertura di 1/10 della superficie libera da costruzioni. In deroga ai rapporti sopraccitati è consentita una dotazione minima di mq.20 per ogni unità immobiliare;

**-Altezza all'estradosso del solaio di copertura** (da computarsi con gli stessi criteri assunti per i fabbricati principali **di cui al precedente art.7**):

- mt. **3,50** **4,00** al colmo, e m. **2,30** **2,50** alla gronda (**art.7.5 delle NTA**), se copertura a falde;

- mt 2,50 all'estradosso del solaio, se copertura piana,

### Coperture:

- in via prioritaria, coperture a falde inclinate con il manto in tegole di cotto o di cemento; **Nei casi in cui sia dimostrata la impossibilità di realizzare la copertura con pendenza minima del 25% è ammessa la possibilità di impiegare materiali alternativi aventi caratteristiche estetiche simili alle tegole.**
- in via subordinata (*solo per i bassi fabbricati*), coperture piane, limitatamente nei casi di situazioni ambientali nelle quali siano già presenti ovvero di progetto architettonico unitario e coordinato con i fabbricati principali.

- Materiali uniformati con quelli dei fabbricati esistenti adiacenti e con gli stessi armonizzati e inammissibilità dell'impiego di materiali e/o soluzioni di chiusura e tamponamento di tipo precario che contrastino con il comune senso estetico.

~~-Assenza di requisiti edilizi e igienico-funzionali che ne possano prefigurare l'abitabilità.~~

### - Possibilità di realizzazione:

- in adiacenza ai fabbricati principali, purché ne risulti costituito un complesso architettonico organico o se in presenza di costruzioni a schiera, e nel rispetto delle prescrizioni rispetto alle distanze dai confini di cui al presente articolo;
- **in zona urbanistica diversa da quella su cui insiste l'edificio principale purché insistente su area di pertinenza dell'edificio medesimo (art.8.1 delle presenti NTA) o a contatto con questa.**
- con tipologia isolata, quando non siano possibili realizzazioni in adiacenza, alle seguenti condizioni:

1. Distanza minima di mt. 5,00 dai fabbricati principali, sia ricadenti sullo stesso lotto sia ricadenti sui lotti confinanti, fatto salvo il rispetto della distanza minima ~~tra fabbricati~~ di m.3,00 di cui all'art.19.2;
2. Distanza *minima* dai confini: ~~mt 5,00~~ 1,50.

Si può derogare alla distanza dai confini **E' ammessa la costruzione direttamente sul confine di proprietà** per altezze non superiori a m.~~2,50~~ 3,00 misurati da qualsiasi punto dell'estradosso della copertura **ricadente in una fascia posta a m.3,00 dal confine di proprietà** rispetto al piano di campagna del terreno confinante e a condizione che lo sviluppo del basso fabbricato sul confine sia inferiore a m. 12,00, **salvo deroghe in caso di assenso della proprietà confinante.**

## **art. 16 - FABBRICATI E MANUFATTI PERTINENZIALI**

1. Si definiscono pertinenze i fabbricati accessori, i manufatti e gli impianti funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Le strutture pertinenziali devono sempre essere riferite all'unità immobiliare principale, della quale costituiscono elemento di completamento della funzione primaria e non possono essere utilizzate disgiuntamente dall'unità medesima né per destinazioni d'uso diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione. Inoltre non possono essere frazionate dall'edificio a cui sono asservite né cedute disgiuntamente dall'edificio medesimo.
3. La documentazione tecnica allegata alla istanza o alla DIA con la quale viene richiesta l'edificazione di tali manufatti deve chiaramente indicare l'unità immobiliare alla quale le pertinenze sono legate da vincolo.
4. Salvo eventuali specifiche deroghe riportate sulle presenti norme, le pertinenze devono comunque giacere sull'area asservita all'edificio principale intendendosi per tale quella definita all'art.8 delle presenti norme.
5. Le strutture pertinenziali sono le seguenti:
  - a) I bassi fabbricati e le tettoie destinati a deposito ed autorimessa, aventi le caratteristiche e nei limiti di superficie indicati al precedente art.15;
  - b) I fabbricati interrati destinati a cantina, autorimessa, deposito ed altri usi comunque accessori all'abitazione, nel limite della superficie coperta dell'edificio principale incrementata del 50%. Si considerano interrati i fabbricati totalmente interrati da almeno 3 lati.
  - c) I volumi tecnici di cui al precedente art.8;
  - d) I porticati e le pensiline realizzate in adiacenza agli edifici esistenti, nel limite del 25% della superficie coperta dell'edificio medesimo, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura ammesso.
  - e) Le recinzioni, i muri di contenimento e le cancellate (art.13 delle presenti NTA);
  - f) Le pavimentazioni esterne, delle aree di pertinenza di edifici esistenti, a condizione che sia previsto un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
  - g) Le serre domestiche per la protezione di piante, fiori e ortaggi limitatamente alle superfici occorrenti per la produzione destinata all'autoconsumo, che complessivamente, non possono superare il 50% della superficie coperta dell'edificio, al netto dei porticati.
  - h) Impianti all'aperto per la pratica di attività sportive o del tempo libero (es: piscine, campi da tennis, calcetto, bocce, ecc...) realizzati ad uso esclusivo dei residenti, qua-

loro non comportino la realizzazione di fabbricati, né di strutture emergenti oltre m.3 dal piano di campagna.

i) Altri impianti ed infrastrutture quali: trivellazione di pozzi ad uso domestico, installazione di serbatoi e impianti esterni per la produzione di energia, (impianti fotovoltaici e a pannelli solari), impianti per il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue e relative reti di scarico; linee di allacciamento alle reti infrastrutturali (acquedottistiche, fognarie, elettriche, telefoniche, del gas), impianti di illuminazione esterna.

j) *Altri manufatti quali: forni, barbecue, fontane, fioriere, pergole, gazebi, nel limite di superficie coperta complessiva pari al 25% dell'edificio a cui sono asserviti.*

6. Nelle zone di Centro Storico e Nuclei Rurali le strutture pertinenziali debbono rispettare le caratteristiche riportate nella normativa di zona e le opere di cui ai precedenti punti 1) 3) 4) 5) 7) 8) 9) 10), eventualmente consentite dalle presenti norme, sono da considerarsi nuova costruzione, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 6/6/2001 n.380.
7. Tutti i manufatti pertinenziali citati nel presente articolo non concorrono alla verifica degli indici di densità fondiaria e territoriale prescritti dal PRGC.

## **art. 17 - PARCHEGGI PRIVATI**

1. Fatta salva la dotazione di parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art.21 della L.R. n.56/77, tutti gli interventi di nuova costruzione, completamento, ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o incremento delle unità immobiliari e sostituzione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superfici destinate a parcheggi privati:
  - a) per la destinazione residenziale: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
  - b) per le destinazioni direzionale, commerciale, terziaria, turistico - ricettiva: 1 mq. ogni 3,5 mq. di Superficie Lorda di Pavimento.
  - c) per la destinazione produttiva: 10 mq. per ogni addetto teorico; Per gli interventi di Nuovo Impianto e sostituzione edilizia la dotazione minima non può comunque essere inferiore al 10% della superficie fondiaria.
2. La dotazione minima di posti auto è determinata dividendo per 20 la superficie di cui al precedente comma 1 e arrotondando per eccesso il risultato; Deve essere comunque garantita una dotazione minima di 1 posto auto per ogni unità immobiliare, elevabile a 2 posti auto nel caso di interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale.
3. Gli addetti teorici sono calcolati secondo il parametro di mq.75/addetto di superficie lorda di pavimento.
4. Sono esonerati dall'obbligo di reperimento della dotazione di cui al comma 1 gli interventi da attuarsi nelle zone di Centro Storico e Nuclei Rurali che non siano soggetti a formazione di SUE qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare le superfici occorrenti..
5. Le superfici di cui al comma 1 devono essere reperite in aree adiacenti alle costruzioni di cui costituiscono pertinenza e la loro localizzazione deve essere individuata sull'elaborato grafico allegato alla istanza di rilascio del titolo abilitativo.
6. Per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che non prevedano già il reperimento degli standard a parcheggi pubblici, almeno la metà della dotazione deve essere localizzata all'esterno delle recinzioni.

## **art.18 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E INDIVIDUAZIONE DELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE DI SVILUPPO DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

La tav."2/C" di Piano Regolatore "Individuazione delle localizzazioni e degli addensamenti commerciali" (scala 1/5000) individua, in conformità a quanto disposto dall'art.4 della L.R. n.28/1999, i seguenti addensamenti e localizzazioni commerciali:

- Addensamento storico rilevante "A1" (Centro Storico);
- **Addensamento Minore "A4"**;
- n.3 **2** localizzazioni commerciali urbane non addensate "L1";

I perimetri dell'addensamento A1 e delle localizzazioni delimitano le aree all'interno delle quali sono insediabili gli esercizi commerciali che dovranno essere totalmente ricadenti all'interno della delimitazione cartograficamente individuata, comprese le pertinenze.

L'addensamento "A4" è individuato dai fronti strada su via Circonvallazione e su via Torino;

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è riportata ~~nella successiva tabella~~ **nei criteri commerciali adottati dal Consiglio Comunale ai sensi della DCR n. 59-10831/2006.**

La verifica di compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolante ed inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o di aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo a insediamenti commerciali.

Ai sensi dell'art.22, comma 2, della D.C.R. n.563/13414 del 29/10/1999, le localizzazioni commerciali "L1", non espressamente individuate sulla tav.n. ."2/C" sono eventualmente riconoscibili, in sede di esame delle istanze, attraverso il rispetto di tutti i seguenti criteri e parametri:

Y.1	Ampiezza della perimetrazione per il calcolo dei residenti	ml. 500
X.1	Numero dei residenti entro il raggio di cui il parametro Y.1	min n.1.000
J.1	Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale	ml.500
M.1	Dimensione massima della localizzazione	mq. 20.000

Il parametro X.1 s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%.

I parametri Y.1 e J.1 si possono modificare del 40% con motivazioni.

L'insediamento degli esercizi di vicinato, fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art.4, è consentito anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

L'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali sopra indicati, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.



TABELLA DELLE COMPATIBILITA' TIPOLOGICO TERRITORIALI DELLO SVILUPPO URBANO

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE		SUPERFICIE DI VENDITA	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI	
			A1 Centro Storico	L1/1-2-3	altre localizzazioni L1
VICINATO		fino a 150	SI	SI	SI
ALIMENTARE E/O MISTA	M-SAM1	151-250	SI	SI	SI
	M-SAM2	251-900	<b><u>NO</u></b>	SI	SI
	M-SAM3	901-1500	NO	SI	SI
EXTRA ALIMENTARE	M-SE1	151-400	SI	SI	SI
	M-SE2	401-900	<b><u>NO</u></b>	SI	SI
	M-SE3	901-1500	NO	SI	SI
C.C.	M-CC	151-1500	<b><u>NO</u></b>	SI	SI
MISTA	G-SM1	1501-4500	NO	<b><u>NO</u></b>	<b><u>NO</u></b>
	G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO
	G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO
	G-SM4	>12000	NO	NO	NO
EXTRA ALIMENTARE	G-SE1	1501-3500	NO	NO	NO
	G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO
	G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO
	G-SE4	>6000	NO	NO	NO
CENTRI COMMERCIALI	G-CC1	Fino a 6000	NO	<b><u>NO</u></b>	<b><u>NO</u></b>
	G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO
	G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO
	G-CC4	>18000	NO	NO	NO

nota:

**NO** variazioni alle tipologie strutture distributive rispetto alla tabella regionale

## art.19 - MODALITÀ APPLICATIVE DI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI

### 19.1 – Distanza dai confini

1. La distanza minima da rispettare per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione, sostituzione edilizia di edifici dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza con un minimo di m.5,00.
2. L'edificazione a distanza inferiore potrà avvenire unicamente nel caso ricorra una delle seguenti condizioni:
  - a. Per i locali seminterrati ad uso accessorio alle abitazioni a condizione che l'altezza in estradosso del solaio sistemato non sia maggiore di mt 0,70 rispetto al piano di campagna del terreno confinante.
  - b. esista accordo tra i proprietari confinanti sancito con atto di vincolo;
  - c. in presenza di edifici progettati unitariamente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permesso di Costruire Convenzionato.
  - d. preesista sul confine di proprietà un edificio con parete non finestrata; nel qual caso il nuovo edificio o l'ampliamento da realizzare potrà andare in adiacenza alla parete esistente nei limiti di sagoma della parete medesima;
  - e. per le lievi sopraelevazioni consentite nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia e per la formazione di abbaini nelle falde di tetto;
  - f. per i fabbricati e manufatti pertinenziali alle condizioni e nei limiti di cui al precedente art.16;
  - g. per gli interventi nel Nucleo Storico;
  - h. per gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.3 della Legge 9 gennaio 1989 n.13.
3. Per tutti i casi di deroga previsti dai punti a) e), f), g) succitati valgono comunque le norme del Codice Civile.
4. I manufatti di pertinenza delle abitazioni quali forni, barbecue, gazebo, ecc...di cui al precedente art.16 comma 5 punto j), ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m.3,00 **1,50**, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza.

### 19.2 – Distanza fra fabbricati

1. Fra pareti finestrate è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10.
2. E' ammessa la deroga alla distanza di cui sopra **per le pareti facenti parte di** gli edifici **che formano un unico corpo** ~~strutturalmente collegati fra loro che formano oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi~~, a condizione che venga garantita una distanza minima di m.6.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti sono da rispettare anche in caso di sostituzione edilizia e di sopraelevazione e quando una sola delle pareti sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12.
4. La distanza minima inderogabile **fra pareti non finestrate di edifici** è comunque fissata in m.6.

5. La distanza minima fra bassi fabbricati e tettoie di cui al precedente art.15 è fissata in m.3.
6. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
  - m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
  - m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
7. La distanza non può essere comunque inferiore all'altezza del fabbricato più alto, senza considerare ciminiere, esalatori, torrette, ecc...
8. Per gli interventi conservativi, compresa la ristrutturazione edilizia con totale ricostruzione, da attuarsi su edifici ubicati in Centro Storico le distanze fra edifici sono quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico, storico e ambientale;
9. Sono comunque soggetti al rispetto delle distanze minime i volumi che siano oggetto di recupero nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, ad esclusione delle destinazioni accessorie alla abitazione.

### **19.3 – Altezza e numero dei piani della costruzione.**

1. I limiti dell'altezza della costruzione e del numero dei piani indicato sulle schede di zona si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, completamento (ampliamento e sopraelevazione).
2. E' ammessa la deroga per i seguenti interventi su edifici esistenti, a condizione che non contemplino in nessun caso un incremento del numero di piani preesistente:
  - recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/98;
  - ampliamento rientrante nei limiti di cui all'art.9 punto d.3 43, ~~commi dal 4 al 7~~ delle presenti NTA o per il completamento della Sul dell'ultimo piano anche finalizzata a dare coerenza tipologica all'edificio;
  - che prevedono la dotazione di nuovi collegamenti verticali.
3. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

## **Art. 20 - AREE DI TUTELA E RISPETTO - ZONE VINCOLATE**

1. Il P.R.G.C. individua a livello cartografico e normativo le aree di salvaguardia e di rispetto nonché le zone e gli edifici soggetti a vincolo particolare; per quanto non è contenuto e prescritto nelle norme e cartografie del presente P.R.G.C., si fa riferimento ai disposti degli artt. 24, 27, 28, 29, 30, 31 della L.U.R. ed alla L. 08/08/1985 n.431.
2. In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o, se ammessa, in sede di richiesta di singola concessione, le indicazioni cartografiche relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto dovranno essere verificate e, se del caso, corrette in relazione a mutamenti naturali e/o artificiali, sulla natura del vincolo, intervenuti o previsti.

### **20.1 - Parco Naturale della Stura di Lanzo**

1. Il settore territoriale corrispondente all'ambito soggetto a vincolo idrogeologico situato tra il capoluogo e i confini comunali di Cafasse, comprensivo anche dell'area per servizi S1-9 di P.R.G.C., è da intendersi individuato quale "Zona di Salvaguardia dello Stura di Lanzo" e vincolato al regime previsto dalla L.R.14/06/1993 n. 27.
2. Nell'area sono comprese:
  - ⇒ zone agricole, seminativi, prati, impianti arborei;
  - ⇒ attività ricreative in corrispondenza del laghetto artificiale ricadente nella zona Sp1;
  - ⇒ impianti e installazioni di carattere industriale relativi alle attività produttive esistenti insediante nelle aree adiacenti contigue ai canali industriali di derivazione della Stura.
3. Con riferimento ai disposti della citata L.R.27/93, sugli edifici e impianti esistenti potranno essere assentiti interventi di categoria a), b), c1), c2).
4. In base ai disposti dell'art.6 comma 5 della citata L.R.27/93, fino all'approvazione del Piano di Area, l'esecuzione di interventi che eccedano la categoria c2) e che comportino la modificazione dello stato dei luoghi sono sottoposti a preventiva autorizzazione ai sensi della L.08/08/1985 n.431 e s.m.i.
5. Per quanto non indicato nel presente articolo si demanda alla citata L.R. 27 del 14/06/93 "Istituzione dell'Area Attrezzata del Ponte del Diavolo e della Zona di salvaguardia della Stura di Lanzo", nonché al conseguente (in quanto previsto dalla predetta legge art.9) "Piano di Area della Zona di salvaguardia della Stura di Lanzo" (adottato in data 03/10/97 e in attesa di approvazione regionale) e alle indicazioni prescrizioni del "Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po" approvato con D.P.C.M. 24/07/98.

### **20.2 Aree di rispetto cimiteriale.**

Nell'ambito di tali aree non sono ammesse sia nuove costruzioni sia l'ampliamento di quelle esistenti. Sono ammessi gli interventi di tipo a), b), d1), d2) nonché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e di colture arboree industriali.

### **20.3 - Aree di protezione idrografica.**

Il P.R.G.C., per le fasce di protezione idrografica, assume integralmente le disposizioni dell'art.29 della L.U.R.

In particolare indica una fascia di protezione idrografica, pari a mt 100 per ciascun lato, per corsi d'acqua naturali ad uso irriguo e non, che risultano essere: lo Stura, il Banna, il Fisca ed il Rio Assa.

Nelle fasce di protezione è vietata ogni edificazione ad eccezione di attrezzature pubbliche e/o private quali :

- piantumazioni, sistemazione a verde, percorsi ciclabili e pedonali;
- aree per parcheggi pubblici;
- attrezzature sportive e ludiche;
- opere per la conservazione dello stato di natura delle coltivazioni agricole.

Tutti i fabbricati esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e ricadenti in dette aree, potranno essere interessati esclusivamente da interventi di categoria a), b), c), d1).

### **20.3 - Zone a vincolo idrogeologico.**

Sono le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.30/12/23 n.3267 e della L.R.09/08/89 n.45 e della seguente circolare esplicativa del 31/01/90 n.2/AGR.

In tali aree non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento è subordinato a concessione od autorizzazione del Sindaco la quale, a sua volta, può essere rilasciata unicamente in presenza di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

### **20.4 - Zone a vincolo di inedificabilità.**

Sono vietate comunque nuove costruzioni edilizie ed opere di urbanizzazione nelle aree boscate ed inedificabili a norma dell'ultimo comma dell'art.30 della L.U.R., di seguito elencate :

- 1) aree di boschi d'alto fusto e/o di rimboschimento;
- 2) aree di boschi che assolvono funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- 3) aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni od esondazioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici idonei a nuove opere ed insediamenti.

Per l'individuazione delle aree di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) si rimanda alla carta dell'uso del suolo (tav.4) ed alla carta dei condizionamenti geomorfologici all'utilizzo del suolo (allegato C/1).

Oltre alle predette limitazioni d'intervento, per quanto riguarda le aree poste in fregio agli ambiti individuati quali "Orlo della scarpata di erosione principale" ed "Orlo della scarpata di erosione secondaria" dalla carta geomorfologica (tav.1), si stabilisce che dovranno in ogni caso essere previsti arretramenti sia a monte sia a valle della della scarpata, la cui entità, da definirsi in sede di indagine ex D.M.11/03/88, dovrà risultare proporzionale all'altezza della scarpata stessa e comunque non inferiore a mt 15-20. Le limitazioni di intervento e le prescrizioni operative individuate in sede di indagini geomorfologiche e geologico-tecniche (Allegati A e C) sono da intendersi acquisite come parte integrante delle prescrizioni delle presenti norme e pertanto vincolanti.

*Per quanto riguarda le zone "S1", "S2", "Sc14", "Sp1", e la fascia di rispetto del Canale di San Maurizio, si richiamano integralmente le limitazioni e le prescrizioni dettate dalla relazione geologica allegata alla Variante Parziale n.4.*

## **20.5 Fasce di rispetto per impianti tecnologici ed impianti industriali.**

Per le opere di presa degli acquedotti, i depuratori fognari, le pubbliche discariche, gli edifici industriali, i depositi di materiali insalubri, è richiesta una fascia di rispetto, lungo il perimetro di territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità come appresso indicato e con obbligo di piantumazione di essenze d'alto fusto a foglia caduca.

- Opere di presa di acquedotti: fascia di rispetto di raggio di mt 200, a norma e modalità del D.P.R.24/05/88 n.236. Eventuali riduzioni potranno essere applicate nel caso di acquisizione dei prescritti pareri favorevoli delle competenti Autorità.
- Depuratori: fascia di rispetto di raggio di mt 100.
- Impianti industriali mt 20, fatti salvi ulteriori arretramenti prescritti dalle leggi relative alla sicurezza degli impianti e tutela della salute pubblica.

## **20.6 Fasce di rispetto della ferrovia.**

Entro le fasce di rispetto della ferrovia Torino-Lanzo definite in m.30 dalla più vicina rotaia, fermo restando le eccezioni dal D.P.R.11/07/1980 n.753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

## **art. 21- NORME DI TUTELA AMBIENTALE**

1. Il P.R.G.C. individua il nucleo centrale, come perimetrato in cartografia, quale insediamento urbano avente carattere storico ed ambientale e ne disciplina gli interventi con la normativa e le prescrizioni riportate all'art.22 - CENTRO STORICO (Cs)-.
2. Nel quadro delle prescrizioni inerenti le caratteristiche dell'area e della disciplina di intervento di cui all'art.22, il P.R.G.C. definisce pertanto il Centro Storico quale "zona di recupero" ai sensi del 1° comma dell'art.27 della L.457/78.
3. All'interno del Centro Storico, il P.R.G.C. individua, con apposito simbolo grafico, sulla cartografia 1:1000 (tavv.9a- 9b), edifici e parti di essi che sono riconoscibili quali testimonianze storico-artistiche e/o ambientali o documentarie e per i quali, ancorché non siano vincolati ai sensi della Legge 1089/39, disciplina gli interventi con la normativa e le prescrizioni di cui all'art.22.
4. Per tutti i singoli edifici o parti di edifici, segnalati sulla cartografia quali testimonianze storico documentaria, sono ammessi soltanto interventi di categoria c) restauro e risanamento conservativo, indipendentemente dal loro inserimento all'interno di un contesto in cui siano consentiti interventi di altre categorie.
5. Negli interventi sull'edilizia esistente in qualsiasi parte del territorio comunale, qualora emergano, dal rilievo e documentazione preliminare fotografica, elementi decorativi o architettonici di pregio, in quanto testimonianza documentaria o storico architettonica, quali: affreschi, meridiane, camini, volte, parti di tessitura muraria, ecc., sarà obbligo del Comune, al momento in cui ne viene a conoscenza, prescrivere i conseguenti approfondimenti progettuali specialistici per la loro conservazione, restauro o recupero.
6. Il P.R.G.C. ai sensi dell'art.24, comma 4, punto a) della L.U.R., stabilisce che gli interventi edilizi che riguardano edifici o parti di essi ecc., riconosciuti Beni culturali, non possano eccedere la categoria c), fatta salva ogni disposizione più restrittiva dettata dalle presenti norme, dovendo le stesse operazioni di restauro e di risanamento conservativo risultare conformi all'8° comma dell'art.24 della L.U.R.-.
7. Per ogni controversia che insorgesse fra il Comune ed il Privato cittadino e/o Ente sull'interpretazione delle disposizioni del precedente articolo deve essere richiesto il parere della Commissione regionale per la tutela dei Beni culturali ed ambientali di cui all'art.91 bis della L.U.R. e ciò a partire dalla data di costituzione della Commissione stessa.

### **Aree verde privato di tutela ambientale.**

8. Ai sensi dell'art.24 della L.U.R. il P.R.G.C. delimita aree verdi private aventi elevato interesse ambientale, libere da edificazioni, considerandole inedificabili, come previsto all'art.13 punto 7 della L.U.R.
9. Tutti i progetti di intervento riguardanti gli edifici ubicati nel Centro Storico e quelli che il PRGC indica di valore storico, architettonico o documentario, dovranno essere corredati da una completa e dettagliata documentazione fotografica che evidenzii le caratteristiche tipologiche, decorative, e ambientali dell'esistente.
10. Qualora da tale documentazione risultino testimonianze storico documentare e/o culturali, meritevoli di conservazione, sarà obbligo del Comune, su proposta della C.I.E., prescrivere gli appropriati interventi di conservazione, restauro o recupero, con riferimento agli interventi ammessi dalle presenti norme per l'ambito in cui sono iscritte.
11. Alle richieste di interventi che comportino operazioni di sostituzione e/o rifacimento e/o integrazione delle strutture portanti verticali e/o orizzontali va allegata opportuna documentazione illustrativa delle tecniche strutturali da adottarsi al fine di impedire crolli e/o

lesioni ai manufatti oggetto di intervento e/o ad essi adiacenti.

12. Tale documentazione, stilata da tecnico abilitato, comporta la piena responsabilità del progettista per le soluzioni proposte, e del proprietario per le realizzazioni.
13. Nel caso non siano oggettivamente rispettate le opportune cautele e/o non siano sufficientemente approfondite le indagini e le soluzioni non si potrà procedere alla ricostruzione delle parti crollate poiché non si verificano le condizioni di cui all'art. 12 punto h) delle presenti norme.
14. Al fine di conseguire o ripristinare l'unità stilistica delle fronti esterne, anche nei casi di interventi su porzioni limitate di fronti, il Comune ha facoltà di prescrivere agli interventi da realizzare di uniformarsi a soluzioni già realizzate su porzioni contigue e/o adiacenti ovvero a prescrizioni definite appositamente nell'atto autorizzativo.
15. Tali prescrizioni, a cui, per quanto sotto specificato, è fatto obbligo di attenersi già in sede progettuale, e che sono da intendersi quali integrative e complementari di quelle delle singole categorie di intervento, riguardano in particolare:
  - Rivestimenti: materiali, colori, modalità di posa;
  - Tinteggiature: materiali, colori;
  - Serramenti: materiali, colori;
  - \*inammissibilità di installazione di contro serramenti esterni volti all'annullamento delle profondità del vano apertura.
  - Elementi architettonici e decorativi;
  - Manti di copertura
    - \*impiego di manti in laterizio simili a quelli circostanti (con esclusione di marsigliesi o altri materiali);
    - \*impiego obbligatorio di "coppi" o equivalenti (anche fissabili mediante ancore di acciaio inox antiscivolo e con nasello per fissaggio al listello trasversale) nei casi in cui le parti dell'edificio oggetto di intervento o degli edifici adiacenti, testimonino una presenza maggioritaria di "coppi".
  - Canali di gronda, pluviali, ecc.: impiego esclusivo di lamiera di rame.
  - Cancelli, parapetti, ringhiere, inferriate: \*impiego esclusivo di ferro colore scuro;
  - Pavimentazioni: \*impiego di masselli di porfido e/o di masselli in cls. caratterizzati da forme, geometria e sistema di posa adeguati al contesto ambientale.
  - Illuminazione esterna: materiali e apparecchi illuminanti
  - Recinzioni.
  - Insegne pubblicitarie.
  - Tende esterne con funzione di schermatura solare, sia per unità abitative che per esercizi commerciali, e simili.
16. Possono essere consentiti, previa valutazione delle proposte di intervento in sede di C.I.E. l'impiego di tecniche e materiali differenti rispetto a quelli tradizionali quando tale impiego sia previsto all'interno di un progetto globale di ristrutturazione a livello di isolato e mai quanto riguarda interventi episodici e casuali di sostituzione riferiti ai singoli componenti architettonici o strutturali.
17. Il Comune ha facoltà di predisporre Piani di disciplina coordinata, ovvero Piani di Recupero Urbano (ex. L.R. 09/04/96 n.18) tesi a:
  - ⇒ disciplinare le operazioni di intervento edilizio sulle facciate;



- ⇒ eliminare gli elementi deturpanti e fatiscenti;
  - ⇒ evidenziare le caratteristiche ambientali e determinare le metodologie di valutazione dei profili, delle sagome, dei ritmi, dei materiali e del colore degli edifici nonché delle coperture;
  - ⇒ regolamentare gli accessi e la viabilità e l'arredo urbano.
18. Ove detti piani vengano approvati le prescrizioni in essi contenute saranno prevalenti sui contenuti del presente articolo punto 2.5.
  19. Il recupero e l'utilizzo ai fini abitativi dei "volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura" è ammesso in applicazione dei disposti della L.R. 06/08/98 n.21 e della relativa circolare P.R.G.C. 25/01/1999 n.1/PET, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
    - le eventuali aperture che si rendano indispensabili, ai fini della dotazione di superfici di illuminazione e ventilazione adeguate per locali destinati alla permanenza di persone (L.R. 21/98 art.1 comma 2 lett.a) devono essere definite all'interno di un progetto unitario esteso all'intero edificio;
    - per gli ambiti assoggettati a P.d.R., (ove il medesimo non sia stato ancora approvato) non devono configurarsi anche interventi correlati che, nelle restanti parti dell'edificio, eccedano la categoria b) e/o, nell'edificio in genere, producano alterazioni e/o compromissioni della situazione statica.
  20. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
  21. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici classificati come Beni Culturali Ambientali dal P.R.G.C. sono assoggettati alle disposizioni contenute nelle NTA del PRGC medesimo e alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
  22. In particolare dovranno essere conservate le vetrine di particolare interesse storico e documentario e la progettazione degli interventi, ivi comprese le insegne, dovrà attentamente valutare gli effetti derivanti dall'impatto architettonico sull'edificio, anche per quanto riguarda la tipologia, i materiali e le dimensioni, al fine di evitare l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
  23. I relativi elaborati progettuali dovranno contenere una puntuale analisi delle preesistenze oltrechè lo sviluppo esecutivo di dettaglio delle proposte di intervento.

## PARTE TERZA

### AREE DI INTERVENTO

#### art. 22- CENTRO STORICO ( Cs )

<b>descrizione</b>	<p>L'area come risulta perimetrata nella cartografia, è caratterizzata dagli insediamenti più antichi sul tracciato viario originario.</p> <p>La perimetrazione peraltro non comprende solo il nucleo più antico ma interseca anche aree e tessuti marginali nei quali non è più riconoscibile la conservazione dell'originario insieme ambientale.</p> <p>L'area presenta caratteri eterogenei nei quali accanto a episodi che vengono segnalati quale testimonianza storica documentaria si trova una diffusa situazione di edilizia di modesta qualità architettonica, in termini di tecniche costruttive e materiali, ritmi e sistemi decorativi e di facciata, che in molti casi sono stati modificati dagli interventi avvenuti negli ultimi 50 anni.</p> <p>Il carattere ambientale complessivo che si può ancora leggere è dovuto alla estensione del tessuto edilizio che si è conservato attraverso il tempo sugli originari insediamenti.</p> <p>Il P.R.G.C. formula i criteri per salvaguardare le testimonianze storiche e documentarie esistenti e segnalate, le unità ambientali ove siano riconoscibili, e i criteri per disciplinare negli altri casi gli interventi appropriati all'esistente e tuttavia compatibili con un obiettivo di rinnovato uso degli edifici e del tessuto edilizio in genere. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione attiva degli edifici e alle loro rivitalizzazione funzionale, nella loro unità strutturale e formale, ove queste siano ancora presenti, al recupero dei volumi ex agricoli all'uso residenziale o ad altro ammesso dalle presenti norme, al recupero e alla valorizzazione dei loro caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate o degradate, alla eliminazione delle superfetazioni, alla definizione, in mancanza di elementi caratterizzanti, di soluzioni progettuali e realizzative compatibili con l'esistente.</p> <p>Il P.R.G.C. individua alcune testimonianze definite "storico- documentarie" meritevoli di tutela, prescrivendo che vengano conservate, con appropriati interventi di restauro e risanamento e ancorché si trovino all'interno di aree in cui siano ammessi altri tipi di intervento.</p> <p>Tali testimonianze sono individuate nella cartografia in scala 1:1000 (tavv. 9a e 9b).</p> <p>Non si riscontrano invece edifici o parti di edifici che debbano essere sottoposti al vincolo della L.1039/39.</p>
--------------------	---

<p><b>Interventi ammessi</b> (art.9)</p>	<p><u>Negli ambiti assoggettati a P.d.R.</u> si ammettono le categorie di intervento sotto indicate e specificate: -in assenza di P.d.R. e fino all'approvazione del medesimo, interventi di categoria: -a) -manutenzione ordinaria; -b) -manutenzione straordinaria; -c1)-restauro; -c2)-risanamento conservativo; -d1)-ristrutturazione edilizia di tipo d1; -d2)-ristrutturazione edilizia di tipo d2; -in presenza di P.d.R., sono ammessi anche gli interventi di categoria: -d4) -ristrutturazione edilizia di tipo d4; -h) -demolizione <b>e sostituzione edilizia</b> - solo se e in quanto finalizzate alla realizzazione degli interventi di cui alle altre categorie e nell'ambito di un progetto di riorganizzazione planovolumetrica dell'area assoggettata a P.d.R. L'attuazione dei singoli P.d.R. potrà avvenire anche per parti purché comprese in volumi e/o superfici funzionali. <b>Per l'ambito individuato con il n.21 sulla tav. 9b, con insediamenti di tipo misto residenziale-artigianale, oltre al recupero dei volumi preesistenti in deroga alla definizione di volume preesistente, (art.8.10 delle presenti NTA) è ammessa la sostituzione edilizia della esistente struttura aperta, già destinate ad attività produttiva, nel limite di mq.183 di s.u.l. ,a condizione che l'intervento avvenga nel rispetto delle dei caratteri tipologico-formali ricorrenti nel centro Storico e che contestualmente all'intervento si realizzi una riqualificazione urbanistica dell'intero comparto.</b> <b>In assenza di PdR</b> gli interventi di categoria d1) e d2) sono ammessi soltanto alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Venga preventivamente inoltrato uno studio storico-filologico predisposto e sottoscritto da professionista abilitato che documenti lo stato di fatto e che individui le categorie di intervento ammissibili sugli edifici oggetto di intervento e che tale studio venga approvato dalla Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia.</li> <li>• Gli interventi proposti siano compatibili e coerenti con le risultanze del suddetto studio ed inoltre non impediscano o pregiudichino la futura attuazione del Piano di Recupero sui restanti edifici o porzioni di essi.</li> <li>• Contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti dovrà essere attuata una riqualificazione tipologica dell'edificio, eliminando le eventuali superfezioni e gli elementi architettonici e tipologici incoerenti.</li> </ul> <p><u>Al di fuori degli ambiti assoggettati a P.d.R.,</u> e con riferimento alle individuazioni di cui alla tav.9b di P.R.G.C., si ammettono le categorie di intervento sotto indicate e specificate: -a) -manutenzione ordinaria; -b) -manutenzione straordinaria; -c1)-restauro; -c2)-risanamento conservativo; -d1)-ristrutturazione edilizia di tipo d1; -d2)-ristrutturazione edilizia di tipo d2; -d4)-ristrutturazione edilizia di tipo d4; (con l'ammissibilità di interventi di sostituzione in termini di demolizione parziale e ricostruzione solo se e in quanto finalizzati all' intervento della categoria stessa). Le categorie individuate sulla tavola 9b sono intese quale soglia massima di intervento nella quale sono compresi e ammessi interventi di categoria inferiore. I progetti per la realizzazione di interventi a partire dalla categoria d1) dovranno essere riferiti all'intera proprietà immobiliare del proponente l'istanza di <b>titolo abilitativo</b>. <del>Per interventi che superino la categoria d2) il rilascio sarà subordinato alla predisposizione di una convenzione edilizia, ovvero alla formazione di un P.d.R. riferito all'intera proprietà immobiliare del proponente l'istanza.</del></p>
--	--

<p><b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)</p>	<p>Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito indicate con riferimento all'art.10 delle presenti norme e alle limitazioni, prescrizioni e condizioni ivi contenute:</p> <p>R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza (attività terziarie C7; attività artigianali di servizio alla residenza P2; attività turistico-ricettive T1, nel limite di mq.300 di s.u.l. per ogni attività insediata).</p> <p>P2) artigianali di servizio;</p> <p>C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;</p> <p>C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;</p> <p>E' data espressa facoltà alla C.A. di escludere, nei casi specifici, modifiche che possano indurre situazioni non appropriate sotto il profilo del coerenza ambientale con l'intorno del tessuto storico, e/o non adeguate sotto l'aspetto della sicurezza e dell'accessibilità.</p> <p>In ogni caso sono tassativamente escluse le attività nocive o moleste rispetto al tessuto residenziale circostante specie in relazione alla formazione di vapori, fumi, odori e rumori sgradevoli, e pertanto alla C.A. è riservata la facoltà di escludere, in casi specifici, attività che seppure comprese nella elencazione sopra riportata, diano origine ai fenomeni sopra descritti.</p> <p>Le destinazioni d'uso preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e non comprese nell'elencazione di cui sopra si intendono ammesse fino alla cessazione o al rilascio della relativa attività.</p>
<p><b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)</p>	<p>Gli interventi ammessi dovranno rispettare i limiti di densità fondiaria, di altezza e le confrontanze di cui agli artt.7-8-9 del D.M. 02/04/68 n.1444 per le zone di tipo A.</p>
<p><b>Prescrizioni particolari</b></p>	<p>Nel Centro Storico il P.R.G.C. individua con la cartografia di sviluppo (tavole 9a e 9b) gli ambiti edilizi normativi per i quali, sulla base della valutazione delle condizioni di degrado architettonico e/o strutturale riscontrate e di compromissione del tessuto edilizio, si prescrive l'assoggettamento a P.d.R.</p> <p>Il P.R.G.C. individua i P.d.R. che per la loro rilevanza di carattere urbanistico e/o architettonico ambientale sono di iniziativa pubblica. Nell'ambito di questi P.d.R., ai sensi degli artt. 7 e 8 della L.10/77, una quota pari ad almeno il 20% della superficie utile dovrà essere riservata all'edilizia convenzionata.</p> <p>I P.d.R. individuati dal P.R.G.C. dovranno di norma riferiti alle unità minime di intervento perimetrata dal P.R.G.C. e predisposti in forma unitaria. Sarà facoltà del Comune esaminare preventivamente alla formazione dei P.d.R. una perimetrazione ridotta e/o modificata rispetto a quella indicata dal P.R.G.C., in presenza di variazioni di perimetro riferite alle proprietà catastali ovvero in caso di motivate e obiettive difficoltà realizzative.</p> <p>La perimetrazione ridotta e/o modificata potrà essere assentita a condizione che interessi un ambito comunque significativo e nel quale gli interventi di P.d.R. siano efficacemente attuabili. Sulle porzioni di tessuto edilizio comprese nel perimetro di P.d.R. che risultassero escluse dall'ambito ripermetrato, rimane in vigore la disciplina normativa delle presenti norme.</p>

<p><b>Prescrizioni particolari</b></p>	<p>Nei casi in cui le categorie di intervento individuate sulla tav. 9b non siano ritenute adeguate allo stato di fatto dell'immobile, è data facoltà al Comune di esaminare motivate istanze volte a proposte di P.d.R., nelle quali lo stato di fatto sia documentato nei modi che seguono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ documentazione catastale (dati e schede grafiche) dell'immobile storicamente accertato;</li> <li>⇒ documentazione storica;</li> <li>⇒ documentazione fotografica completa di tutti particolari caratteristici e di dettaglio;</li> <li>⇒ rilievo particolareggiato;</li> <li>⇒ analisi della consistenza statica e relazione redatta da professionista abilitato con analisi dei carichi e delle strutture e verifica delle possibilità di intervento rispetto ai fabbricati contigui.</li> <li>⇒ attestazione, asseverata, della non avvenuta realizzazione di interventi nel periodo intercorrente tra la data di approvazione del P.R.G.C. e la data di adozione delle presenti norme.</li> </ul> <p><del>È fatto salvo il diritto del Comune di richiedere integrazioni di detta documentazione fino a poterla ritenere completa ed esauriente, nonché a procedere a sopralluoghi e a richiedere, ove lo ritenga opportuno, apposito parere tecnico urbanistico.</del></p> <p>Ove il Comune ritenga motivata e esaustiva la documentazione di cui sopra potrà variare la categoria di intervento ammissibile o assentire la formazione di un P.d.R. a condizione che l'ambito coincida almeno con l'intera proprietà dell'istante la proposta di P.d.R., ovvero con l'ambito cartografico perimetrato, e che la proposta di P.d.R. non configuri in nessun modo interventi di categoria e).</p> <p>L'intervento finalizzato all'uso per autorimesse private di locali a piano terreno prospettanti sui cortili interni e da questi convenientemente accessibili, secondo quanto al precedente punto 1), è consentito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a partire dalla categoria c.1 (risanamento conservativo), In tal caso è ammesso il recupero delle corrispondenti superfici e volumetrie, contestualmente all'intervento, in altra parte del fabbricato o porzione di fabbricato, purché contiguo o compenetrato e anche in eccedenza ai limiti previsti per la categoria d2).</li> <li>• In forma contestuale ad interventi di cat.b);</li> </ul> <p>In tutti i casi l'allargamento delle aperture esistenti, necessario per ragioni funzionali, dovrà essere definito all'interno di un progetto come indicato al presente articolo – capitolo 2 – e secondo criteri consoni alle prescrizioni tipologiche e di materiali di cui al presente articolo.</p> <p><b>In presenza di P.d.R. è inoltre ammessa la realizzazione di bassi fabbricati e tettoie nei limiti di cui al precedente art.15 alle seguenti condizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1) non sono ammessi nei cortili ed aie comuni;</b></li> <li><b>2) sono da costruirsi prioritariamente in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena esistenti;</b></li> <li><b>3) si deve procedere, contestualmente, alla eliminazione di qualsiasi struttura edilizia esistente al piano cortile o sporgente dai profili degli edifici, con carattere di superfetazione o di precarietà;</b></li> <li><b>4) devono avere caratteristiche tipologiche rigorosamente coerenti con il contesto architettonico in cui si collocano; in particolare: le coperture saranno obbligatoriamente a falde inclinate, con la pendenza riscontrabile nel fabbricato principale, con orditura in legno e tegole curve.</b></li> </ol>
--	--

## art. 23 - AREE SATURE DEL CAPOLUOGO (Asc)

<b>descrizione</b>	<p>Sono aree caratterizzate da un tessuto edilizio di più recente formazione con tipologie prevalentemente isolate e da destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e/o agricola e ex agricole in via di trasformazione residenziale.</p> <p>Si tratta di aree compromesse che necessitano del recupero del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso l'eliminazione dei fabbricati ad uso improprio, fatiscenti o altro, il recupero di quelli preesistenti, nelle quali gli interventi di completamento eventualmente ammissibili devono essere necessariamente contenuti al fine di non aggravare la già parcellizzata situazione urbanistica.</p> <p>Sono aree con classificazione in zona B ai sensi del D.M. 02/04/68 n.1444.</p>
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	<p>Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- a) -manutenzione ordinaria;</li><li>- b) -manutenzione straordinaria;</li><li>- c1)-restauro;</li><li>- c2)-risanamento conservativo;</li><li>- d1)-ristrutturazione edilizia di tipo d1;</li><li>- d2)-ristrutturazione edilizia di tipo d2 con limitati ampliamenti una tantum delle unità abitative all'interno dei volumi preesistenti;</li><li>- d3)-ristrutturazione edilizia di tipo d3 con limitati ampliamenti una tantum delle unità abitative all'esterno dei volumi preesistenti;</li><li>- d4)-ristrutturazione edilizia di tipo d4</li><li>- f)- completamento</li><li>- h)-demolizione e sostituzione edilizia,</li><li>- i)-mutamenti di destinazione d'uso, nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse.</li></ul>

<p><b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)</p>	<p>Le destinazioni ammesse sono quelle di seguito indicate con riferimento all'art.10 delle presenti norme e alle limitazioni, prescrizioni e condizioni ivi contenute:</p> <p>R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza P2) artigianali di servizio; C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari; C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;</p> <p>Le attività rurali in atto, secondo quanto disposto dal P.R.G.C., devono essere trasferite e/o rilocalizzate.</p> <p>Sugli edifici o parti di edifici adibiti a dette attività sono ammessi i soli interventi di categoria a) e b).</p> <p>A seguito del trasferimento di dette attività, sugli edifici o parti di edifici rilasciati potranno essere ammessi gli interventi di cui al presente articolo.</p>
<p><b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)</p>	<p>- I.F.: 0,70 mc/mq <b>per l'ampliamento di edifici esistenti</b> (da verificarsi sulla base di adeguata documentazione catastale e di dettagliato rilievo planovolumetrico); <b>Le eventuali aree libere non potranno superare l'indice fondiario di 0,40 mc/mq.</b></p> <p><b>In ogni caso le unità immobiliari non potranno essere incrementate in misura superiore a 2 unità aventi ciascuna una superficie massima di 150 mq. di Sul;</b></p> <p><b>- rapporto di copertura 1/3</b></p> <p>- allineamenti in atto o, in difetto, mt 8,00 dall'asse stradale, sempreché la cartografia di progetto non imponga maggiori arretramenti;</p> <p>- distanze dai confini mt 5,00</p> <p>- altezza massima: mt. <del>9,00</del> <b>10.50</b></p> <p>- <i>n. piani f.t. 3</i></p>
<p><b>Prescrizioni particolari</b></p>	<p>Gli interventi riguardanti edifici o parti di edifici a diretto contatto con il Centro Storico e caratterizzati da tipologie edilizie apparentabili a quelle del tessuto storico dovranno essere progettati nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.21 delle presenti norme.</p> <p>In particolare al Comune è data la facoltà di cui al predetto art.21 in ordine alla prescrizioni particolari sugli interventi.</p> <p>In presenza di edifici ove si svolgano attività da rilocalizzare sono ammessi interventi di categoria d) - e) e h), senza incremento della volumetria esistente, solo ed esclusivamente in forma subordinata alla formazione di S.U.E. estesi ad ambiti territoriali che la C.A. perimetrerà di volta in volta,.</p>

## art. 24- AREE SATURE ESTERNE (Ase)

<b>descrizione</b>	Sono aree interessate da nuclei residenziali sorti in conformità al precedente strumento urbanistico, per le quali il P.R.G.C. ha confermato la prioritaria vocazione residenziale.
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli volti all'utilizzo, al riuso, alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti con l'applicazione dei parametri edilizi di seguito indicati. Non è ammesso alcun nuovo intervento residenziale. Sono ammessi interventi di categoria: -a) -manutenzione ordinaria; -b) -manutenzione straordinaria; -c1)-restauro; -c2)-risanamento conservativo; -d1)-ristrutturazione edilizia di tipo d1; -d2)-ristrutturazione edilizia di tipo d2 -d3)-ristrutturazione edilizia di tipo d3 -d4)-ristrutturazione edilizia di tipo d4 -h)- demolizione, e sostituzione edilizia, -i)-mutamenti di destinazione d'uso, nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse.
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	Le destinazioni d'uso ammesse sono <i>le seguenti</i> : R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza P2) artigianali di servizio; C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari; C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	- I.F.: in atto da verificarsi sulla superficie fondiaria del lotto di proprietà alla data di adozione delle presenti norme sulla base di adeguata documentazione catastale e di dettagliato rilievo planovolumetrico; -allineamenti: in atto -distanze dai confini: mt 5,00 -altezza massima: mt.9,00-10.50
<b>Prescrizioni particolari</b>	



## art. 25 –AREE DI COMPLETAMENTO (Ac)

<p><b>descrizione</b></p>	<p>Sono aree del territorio urbanizzato dotato di adeguata infrastrutturazione, di modeste dimensioni, inedificate o sottoutilizzate alla data di adozione del P.R.G.C., nelle quali una nuova edificazione - in termini di intervento di completamento - è ancora possibile senza che siano compromesse le esigenze di riassetto urbanistico.</p> <p>Tali aree sono classificate quale zona B ai sensi del D.M. 02/04/68 n.1444.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b> (art.9)</p>	<p>Nelle aree Ac sono ammessi interventi di categoria f) completamento, comprensivo della realizzazione di nuove costruzioni.</p> <p>Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-a) b) - manutenzione ordinaria e straordinaria;</li> <li>-c1) c2) - restauro e risanamento conservativo;</li> <li>-d1) - ristrutturazione edilizia di tipo d1;</li> <li>-d2) - ristrutturazione edilizia di tipo d2</li> <li>-d3) - ristrutturazione edilizia di tipo d3</li> <li>-h) - demolizione e sostituzione edilizia.</li> <li>-i) - mutamenti di destinazione d'uso.</li> </ul> <p>L'ampliamento funzionale di cui alla categoria d2 e d3 è ammesso soltanto per gli edifici ultimati da almeno 5 anni.</p>
<p><b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)</p>	<p>Nelle aree Ac sono ammesse le destinazioni d'uso sotto indicate con le specificazioni di cui all'art.10 delle presenti norme e alle esemplificazioni, prescrizioni, limitazioni e condizioni ivi contenute:</p> <p>R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza.</p> <p>C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;</p> <p>C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;</p>
<p><b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)</p>	<p>-Densità fondiaria I.F. = 0,50 mc/mq          -distanze dai confini: minimo mt 5,00;          - rapporto di copertura: 1/3          -altezza massima: mt 7,50 per le aree Ac ricadenti nei settori urbani posti a sud della linea ferroviaria e nella zona compresa tra le vie Martiri della Libertà, Stura e la predetta ferrovia;          - mt 40,00-10,50 per le restanti aree Ac;</p>
<p><b>Prescrizioni particolari</b></p>	

## art. 26 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (An)

<p><b>descrizione</b></p>	<p>Sono aree prive di edificazione o con edificazione rarefatta, contigue ad aree urbanizzate, o di cui si prevede l'urbanizzazione, delle quali costituiscono un evidente completamento. Tali aree sono comprensive dei lotti già attuati e/o in corso di attuazione in base ai disposti del P.R.G.C. e degli strumenti di programmazione comunale (P.P.A.) precedentemente vigenti.</p> <p><b>-Aree An2:</b> aree con P.E.C. approvati, per le quali valgono le condizioni previste dalle singole convenzioni approvate.</p> <p><b>-Aree An2*:</b> aree per cui alla data di formazione della Variante parziale non risultano essere stati proposti progetti di intervento e/o che sono interessate dalle modifiche e/o definizioni cartografiche e normative della Variante stessa.</p> <p><b>Area An2**</b> area precedentemente compresa dal P.R.G.C. in area saturata del capoluogo, nella quale insistono fabbricati (realizzati in epoca anteriore alla formazione P.R.G.C.) adibiti precedentemente ad attività artigianali oggi rilocalizzate e per la quale gli interventi di nuovo impianto sono subordinati alla preliminare demolizione degli edifici preesistenti.</p>
<p><b>Interventi ammessi</b> (art.9)</p>	<p>Per tutte le aree di nuovo impianto sono ammessi interventi di categoria g) (nuovo impianto) attuabili mediante la preventiva formazione di S.U.E.. Per le aree An2* aventi superficie complessiva inferiore a mq. 3.000 è ammessa l'attuazione con PdCC.</p> <p>Per gli edifici esistenti, <b>in assenza di SUE</b>, potranno essere consentiti i seguenti tipi di intervento:</p> <p>a) - manutenzione ordinaria; b) - manutenzione straordinaria; c1)- risanamento conservativo; c2)- restauro d1)- ristrutturazione edilizia leggera; -d3)-ristrutturazione edilizia di tipo d3 -h)- demolizione, e sostituzione edilizia, -i)-mutamenti di destinazione d'uso, nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse.</p> <p><i>L'ampliamento funzionale di cui alla categoria d3) è ammesso soltanto per gli edifici ultimati da almeno 5 anni.</i></p> <p><del><b>-Aree An2*</b> Gli interventi di categoria g) sono ammessi a condizione che siano preliminarmente eseguiti interventi di categoria h) demolizione e sostituzione edilizia degli edifici esistenti.</del></p> <p><del>Nell'area <b>An2**</b> sugli edifici esistenti potranno essere consentiti interventi di categoria h) demolizione, se e in quanto funzionali e preliminari all'intervento di nuovo impianto e in quanto tali definiti all'interno del S.U.E. relativo all'area medesima.</del></p> <p><b>Gli SUE da attuare su aree già parzialmente compromesse dovranno operare una riqualificazione urbanistica dell'ambito interessato, anche prevedendo interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia e, comunque dovranno verificare, anche per gli edifici e i manufatti esistenti, il rispetto delle normative del PRGC vigenti.</b></p>

<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	<p>Nelle aree An sono ammesse, per le varie tipologie di aree le destinazioni d'uso sotto indicate con riferimento all'art. 10 delle presenti norme e delle esemplificazioni, prescrizioni, limitazioni e condizioni ivi contenute:</p> <p>R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza  C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;  C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;</p> <p>In generale le destinazioni d'uso non residenziali di cui al presente punto si intendono ammesse, sia in termini di previsione di progetto di S.U.E. sia in termini di mutamento di destinazioni d'uso di parti già realizzate, solo in quanto inseribili nella tipologia edilizia residenziale senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali.</p>
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- densità territoriale: Aree An1: mc/mq 1,00</li> <li style="padding-left: 100px;">Aree An2: mc/mq 0,75</li> <li style="padding-left: 100px;">Aree An3: mc/mq <del>0,93</del> 0,75</li> <li style="padding-left: 100px;">Aree An4: mc/mq 1,00</li> <li>- rapporto di copertura: 1/3</li> <li>- altezza massima e n. piani f.t.:</li> <li style="padding-left: 20px;">per le aree An2* comprese tra le vie Borgonuovo, M.Ausiliatrice, Cafasse, Reposo, S.Lucia: mt 7,50 e 2 p.f.t.</li> <li style="padding-left: 20px;">per tutte le altre zone: mt <del>10,00</del> 10,50 e 3 p.f.t.</li> </ul>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<p>Nelle aree An sottospicificate <b>aventi superficie territoriale superiore a mq.3000</b>, si stabilisce che in presenza di SUE debba essere riservata una quota ad interventi di edilizia <del>economica popolare</del> ovvero convenzionata, ai sensi degli artt. 7 e 8 della L.10/77, nelle seguenti misure riferite alla capacità edificatoria ottenuta moltiplicando l'indice di densità territoriale proprio di ciascuna area per l'intera superficie dell'area perimetrata nel P.R.G.C. assoggettata a S.U.E. :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An1: 45% della capacità edificatoria, <del>di cui 40% ad EEP e 60 % ad edilizia convenzionata;</del></li> <li>- An2 e An2* e An2**: 25% della capacità edificatoria;</li> </ul> <p><b>La zona An3 è destinata alla realizzazione di interventi di Edilizia Economico-Popolare.</b></p> <p>Per le aree An2* soggette a S.U.E. ove il reperimento della quota destinata a edilizia <del>economica popolare</del> e convenzionata determini volumetrie non funzionali, è data facoltà alla C.A. di concedere la monetizzazione sulla base di importi definiti dalla Amministrazione Comunale medesima.</p> <p>La convenzione dovrà avere validità non inferiore a 20 anni e potrà prevedere l'utilizzo delle unità immobiliari da parte richiedente la concessione, oppure dei parenti in primo grado, quale prima abitazione.</p> <p>- Aree An2: Per l'area An2 posta su via Piave è data facoltà alla C.A. di esaminare proposte di variante al P.E.C. approvato, finalizzate alla progettazione e alla attrezzatura, mediante l'esecuzione delle occorrenti opere di urbanizzazione, della contigua area per servizi; in tal caso dovranno essere proposte inoltre soluzioni di viabilità adeguate, da verificarsi anche da quelle dipendenti dall'intervento nell'area An2* posta su via Piave.</p>

## **art. 27 - AREE AD URBANIZZAZIONE DIFFERITA (Ud)**

Sono aree a contatto di quelle periferiche edificate, sono a temporanea destinazione agricola, con divieto di ogni tipo di edificazione stabile o temporanea, **fatta salva la possibilità di realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali secondo quanto previsto dall'art.15 c.3 delle presenti NTA**, in quanto tali interventi potrebbero pregiudicare future scelte urbanistiche.

Il P.R.G.C., tenendo conto dei limiti di capacità insediativa imposti e rilevando contemporaneamente la vocazione all'uso residenziale, con apposita variante potrà ammettere nuovi insediamenti residenziali mediante S.U.E..

**art. 28 - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI  
COMPLETAMENTO (Ap1)**

<b>descrizione</b>	Si tratta di impianti produttivi industriali esistenti e attivi che possono essere oggetto di interventi di completamento
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	<p>a) - manutenzione ordinaria; b) - manutenzione straordinaria; c) - restauro e risanamento conservativo; d) - ristrutturazione edilizia; f) – completamento; h) – demolizione e sostituzione edilizia.</p> <p>Per gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona (vedi successivo par. “destinazioni d’uso”) non sono ammessi interventi di completamento.</p> <p>Per gli interventi di ristrutturazione edilizia d4), completamento f), demolizione e sostituzione edilizia h), nonché di riordino, devono essere predisposti progetti di interventi riferiti all'intera area di proprietà o all'intera area urbanistica laddove questa coincida con l'area di proprietà.</p> <p>Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento che comportano l'ampliamento o la redistribuzione delle superfici lorde di pavimento o coperte di almeno mq.50 devono essere attuati mediante titolo abilitativo convenzionato a norma dell'art.49 c.5° della L.U.R..</p> <p>La medesima procedura riguarda l'insediamento di nuove attività e il conseguente riuso degli edifici esistenti conseguenti al rilascio e cessazione parziale delle attività in atto.</p> <p>Nel caso di totale cessazione dell'attività in atto gli interventi sono subordinati alla formazione di S.U.E.</p>
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	<p><del>Con riferimento alle classificazioni di cui all'art.10 le presenti norme,</del> sono ammesse le destinazioni P1 – C3 – C5.</p> <p>Per la zona Ap1.4 è ammessa anche la destinazione d'uso C7</p> <p>Non sono ammesse attività che possano risultare nocive o moleste nei confronti delle circostanti aree residenziali.</p> <p>Gli edifici con destinazioni diverse da quelle ammesse (residenza, terziario) già esistenti e legittimate alla data di approvazione del PRGC vigente possono mantenere tali destinazioni.</p>
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima: mt 7,00 per i fabbricati destinati esclusivamente a uffici e residenze, se distinti da fabbricati a destinazione industriale;</li> <li>- rapporto di copertura: 66%;</li> </ul>

<p><b>Prescrizioni particolari</b></p>	<p>Tutti gli interventi soggetti alla formazione di S.U.E. o al rilascio di titolo abilitativo convenzionato devono prevedere la dismissione per attrezzature di servizio agli impianti produttivi di cui all'art. 33 delle presenti NTA 21 della L.U.R. pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria.</p> <p>In sede di formazione di SUE la verifica della dotazione di servizi (10% della Sf) è operata sulla superficie complessiva dell'insediamento mentre, per gli interventi soggetti a titolo abilitativo convenzionato, la verifica è operata limitatamente alla superficie asservita all'intervento.</p> <p>Le aree per servizi potranno in alternativa e/o su richiesta del Comune essere monetizzate per la parte eccedente la dotazione minima a parcheggio pubblico che non potrà risultare inferiore al 50% delle aree per servizi complessive richieste dal P.R.G.C.</p> <p>La medesima dismissione di aree per servizi, senza possibilità di monetizzazione, è prevista per tutti gli interventi conseguenti all'insediamento di nuove attività e al riuso degli edifici esistenti conseguenti al rilascio e cessazione parziale o totale delle attività in atto.</p> <p>Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento nelle aree Ap1 che comportano l'ampliamento o la redistribuzione delle superfici lorde di pavimento o coperte non superiori mq.500 per i quali sia dimostrata la oggettiva difficoltà di dismissione delle aree per servizi può essere ammessa la monetizzazione totale delle aree medesime a condizione che la dotazione di parcheggi di cui al comma precedente venga comunque individuata in aree private con vincolo di destinazione e di sistemazione.</p> <p>Le aree per servizi cartograficamente individuate potranno essere oggetto di una differente localizzazione all'interno delle medesime aree Ap1, a condizione che la dotazione complessiva di aree per servizi non risulti inferiore ai minimi richiesti e la localizzazione risulti determinata nell'ambito di proposte progettuali di riassetto e/o di riordino riguardanti l'intera area e venga ritenuta idonea dal Comune in relazione alle situazioni di viabilità di accesso e di contorno.</p> <p>Nel caso di interventi di recupero e di riordino potrà essere richiesta l'individuazione di superfici a verde privato, con funzione di protezione ambientale e/o schermatura e/o arredo, da sistemarsi mediante creazione di tappeto erboso e piantumazione di alberature, nella misura massima del 5% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza alla singola attività.</p> <p>Non sono ammessi impianti di incenerimento, di smaltimento di rifiuti civili e industriali e simili. Per gli impianti esistenti e di servizio esclusivo alle attività già esistenti (attive alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e dallo stesso censite) è viceversa obbligatoria la predisposizione, in conformità alle disposizioni normative di legge del settore, degli interventi di adeguamento tecnologico necessari al fine di evitare qualsiasi effetto nocivo o molesto.</p>
--	--

<p><b>Prescrizioni di zona</b></p>	<p><b>Area Ap1.7</b>          Gli interventi, in particolare quelli di completamento e di riordino dell'attività produttiva insediata nella parte di area posta sulla strada di sottovia devono essere definiti all'interno di un progetto unitario ai fini dell'ottenimento di una concessione convenzionata a norma dell'art. 49 c.5° della L.U.R., nel quale sia adeguatamente salvaguardato il contesto ambientale della Cappella di S.Lucia, con l'osservanza delle seguenti indicazioni relative all'intorno della medesima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- -i limiti del perimetro di area;</li> <li>- -l'esecuzione di eventuali recinzioni secondo tipologie appropriate e a distanza non inferiore a mt 10,00 dall'edificio della Cappella;</li> <li>- -l'individuazione di superfici a parcheggi pubblici (o di uso pubblico) e/o a verde in adiacenza alla Cappella.</li> </ul> <p><b>Area Ap1.8</b>          La soppressione dei tratti stradali di via Stura e del parcheggio pubblico "ex P10" e il loro effettivo accorpamento nell'area industriale "Ap1.8" può essere attuata soltanto previa stipula di convenzioni con la Amministrazione Comunale che prevedano lo svincolo del pubblico utilizzo, la acquisizione delle aree su cui insistono le infrastrutture, la cessione al Comune rispettivamente dei tracciati stradali alternativi e del nuovo parcheggio "P10" indicati sulle tavole di Piano Regolatore nonché la realizzazione e collaudo delle opere necessarie per rendere funzionanti le infrastrutture medesime.</p>
------------------------------------	--

**art. 28bis - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI  
COMPLETAMENTO (Ap2)**

<b>descrizione</b>	Si tratta di impianti produttivi industriali esistenti e attivi che possono essere oggetto di interventi di completamento
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	<p>a) - manutenzione ordinaria; b) - manutenzione straordinaria; c) - restauro e risanamento conservativo; d) - ristrutturazione edilizia; f) – completamento; h) – demolizione e sostituzione edilizia.</p> <p>Per gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona (vedi successivo par. “destinazioni d’uso”) non sono ammessi interventi di completamento.</p> <p>Per gli interventi di ristrutturazione edilizia d4), completamento f), demolizione e sostituzione edilizia h), nonché di riordino, devono essere predisposti progetti di interventi riferiti all'intera area di proprietà o all'intera area urbanistica laddove questa coincida con l'area di proprietà.</p> <p>Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento che comportano l'ampliamento o la redistribuzione delle superfici lorde di pavimento o coperte di almeno mq.50 devono essere attuati mediante titolo abilitativo convenzionato a norma dell'art.49 c.5° della L.U.R..</p> <p>La medesima procedura riguarda l'insediamento di nuove attività e il conseguente riuso degli edifici esistenti conseguenti al rilascio e cessazione parziale delle attività in atto.</p> <p>Nel caso di totale cessazione dell'attività in atto gli interventi sono subordinati alla formazione di S.U.E.</p>
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	<p>Con riferimento alle classificazioni di cui all'art. 10 le presenti norme, sono ammesse le destinazioni P1 – C3 – C5.</p> <p>Non sono ammesse attività che possano risultare nocive o moleste nei confronti delle circostanti aree residenziali.</p> <p>Per le aree Ap2.1 - Ap2.2 (poste lungo strada provinciale) è ammessa la possibilità di insediamento di attività commerciali C1 – C2</p> <p>Gli edifici con destinazioni diverse da quelle ammesse (residenza, terziario) già esistenti e legittimate alla data di approvazione del PRGC vigente possono mantenere tali destinazioni.</p>
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima: mt 7,00 per i fabbricati destinati esclusivamente a uffici e residenze, se distinti da fabbricati a destinazione industriale;</li> <li>- rapporto di copertura: 66%;</li> </ul>



<p><b>Prescrizioni particolari</b></p>	<p>Tutti gli interventi soggetti alla formazione di S.U.E. o al rilascio di titolo abilitativo convenzionato devono prevedere la dismissione per attrezzature di servizio agli impianti produttivi di cui all'art. 33 delle presenti NTA 21 della L.U.R. pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria.</p> <p>In sede di formazione di SUE la verifica della dotazione di servizi (10% della Sf) è operata sulla superficie complessiva dell'insediamento mentre, per gli interventi soggetti a titolo abilitativo convenzionato, la verifica è operata limitatamente alla superficie asservita all'intervento.</p> <p>Le aree per servizi potranno in alternativa e/o su richiesta del Comune essere monetizzate per la parte eccedente la dotazione minima a parcheggio pubblico che non potrà risultare inferiore al 50% delle aree per servizi complessive richieste dal P.R.G.C.</p> <p>La medesima dismissione di aree per servizi, senza possibilità di monetizzazione, è prevista per tutti gli interventi conseguenti all'insediamento di nuove attività e al riuso degli edifici esistenti conseguenti al rilascio e cessazione parziale o totale delle attività in atto.</p> <p><del>Per le aree Ap2.1—Ap2.2 l'eventuale destinazione d'uso commerciale dovrà verificare la dotazione di aree per servizi di cui all'art.21—p.to 3 della L.U.R.</del></p> <p>Nel caso di interventi di recupero e di riordino potrà essere richiesta l'individuazione di superfici a verde privato, con funzione di protezione ambientale e/o schermatura e/o arredo, da sistemarsi mediante creazione di tappeto erboso e piantumazione di alberature, nella misura massima del 5% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza alla singola attività.</p> <p>Non sono ammessi impianti di incenerimento, di smaltimento di rifiuti civili e industriali e simili. Per gli impianti esistenti e di servizio esclusivo alle attività già esistenti (attive alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e dallo stesso censite) è viceversa obbligatoria la predisposizione, in conformità alle disposizioni normative di legge del settore, degli interventi di adeguamento tecnologico necessari al fine di evitare qualsiasi effetto nocivo o molesto.</p>
--	--

## art.28ter - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SU AREE LIBERE (Ap3)

<b>descrizione</b>	<b>Aree libere destinati a nuovi insediamenti produttivi</b>
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	<p>f) - completamento, ove le aree siano parte di complessi adiacenti; g) - nuovo impianto.</p> <p>Tali interventi si attuano mediante S.U.E. con ambito esteso all'intera area e possibilità di realizzazione per parti ove si prevedano insediamenti di più unità produttive.</p> <p>Nelle aree espressamente individuate sulla cartografia di PRGC gli interventi di completamento delle attività produttive esistenti in adiacenza possono attuati con permesso di costruire singolo convenzionato secondo la specifica normativa prevista per le zone Ap1.</p> <p>Ad avvenuta attuazione degli interventi di categoria f) e g) nelle aree Ap3 potranno essere assentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) b) - manutenzione ordinaria e straordinaria;</li> <li>c) - restauro e risanamento conservativo;</li> <li>d) - ristrutturazione edilizia;</li> <li>f) – completamento</li> </ul> <p>Gli interventi in tali aree dovranno garantire la realizzazione della viabilità indicata sulla cartografia del PRGC.</p>
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	<p>Con riferimento alle classificazioni di cui all'art. 10 le presenti norme, sono ammesse le destinazioni P1 – C3 – C5.</p> <p>Non sono ammesse attività che possano risultare nocive o moleste nei confronti delle circostanti aree residenziali.</p>
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	<p>-altezza massima: mt 7,00 per i fabbricati destinati esclusivamente a uffici e residenze, se distinti da fabbricati a destinazione industriale;</p> <p>-rapporto di copertura: 50% dell'intera area assoggettata a S.U.E.;</p>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<p><del>Quota di aree da destinare ad attrezzature di servizio agli impianti produttivi di cui all'art.21 della L.U.R.: 20% della superficie interessata dal S.U.E..</del></p> <p>Le aree per servizi (20% della St) dovranno essere reperite integralmente nelle aree stesse o in altre contigue e/o adiacenti.</p> <p>Per gli interventi di completamento delle attività produttive adiacenti, da attuarsi con permesso di costruire singolo convenzionato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi eccedenti la dotazione minima per parcheggi, pari al 5% della superficie fondiaria.</p> <p><span style="color: blue;">E' prescritta l'individuazione di superfici a verde privato, con funzione di protezione ambientale, schermatura e arredo, da sistemarsi mediante formazione di tappeto erboso e piantumazione di alberature, nella misura del 5% della superficie territoriale.</span></p> <p>Non sono ammessi impianti di incenerimento, di smaltimento di rifiuti civili e industriali e simili.</p>

## art.28quater - IMPIANTI PRODUTTIVI DA SOTTOPORRE A RECUPERO (Ap4)

<b>descrizione</b>	Complesso produttivo "Santa Lucia" già oggetto di Piano di recupero di iniziativa pubblica
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	-in assenza di P.d.R., esclusivamente interventi di categoria a) - b) - c1) - c2) - d1) - d2). -in presenza di P.d.R., <i>anche</i> interventi di categoria d3) - d4) - e) - h).
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	Sono ammesse le destinazioni P1 - C3 - C5 - C6; è inoltre ammesso l'utilizzo degli edifici compresi in tale area in forma mista con infrastrutture di carattere pubblico, di cui al punto 2 del presente articolo. <b>E' consentito il mantenimento della destinazione residenziale R1 già preesistente alla data di adozione del presente PRGC</b>
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	-altezza massima: mt 7,00 per i fabbricati destinati esclusivamente a uffici e residenze, se distinti da fabbricati a destinazione industriale; -rapporto di copertura: 66% della superficie fondiaria;
<b>Prescrizioni particolari</b>	<p>Tutti gli interventi di completamento che comportano l'ampliamento delle superfici coperte di almeno mq.50 devono prevedere la dismissione per attrezzature di servizio agli impianti produttivi di cui all'art.21 della L.U.R. pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria.</p> <p>La medesima dismissione di aree per servizi è prevista per tutti gli interventi conseguenti all'insediamento di nuove attività e al riuso degli edifici esistenti conseguenti al rilascio e cessazione parziale o totale delle attività in atto.</p> <p>Le aree per servizi dovranno essere reperite integralmente nelle aree stesse o in altre contigue e/o adiacenti, <b>senza possibilità di monetizzazione.</b></p> <p>Nel caso di interventi di recupero e di riordino potrà essere richiesta l'individuazione di superfici a verde privato, con funzione di protezione ambientale e/o schermatura e/o arredo, da sistemarsi mediante creazione di tappeto erboso e piantumazione di alberature, nella misura massima del 5% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza alla singola attività.</p> <p>Non sono ammessi impianti di incenerimento, di smaltimento di rifiuti civili e industriali e simili. Per gli impianti esistenti e di servizio esclusivo alle attività già esistenti (attive alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e dallo stesso censite) è viceversa obbligatoria la predisposizione, in conformità alle disposizioni normative di legge del settore, degli interventi di adeguamento tecnologico necessari al fine di evitare qualsiasi effetto nocivo o molesto.</p>

## art.29 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI (At1)

<b>descrizione</b>	Aree caratterizzate dalla presenza di fabbricati utilizzati da attività terziarie - commerciali
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	sono ammessi interventi di categoria: a) -b) - c1) - c2) - d1) - d2) - d3) - d.4) - h);
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	<i>C2) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;</i> <i>C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti</i> <i>C7) attività terziarie di servizio;</i> <del>E' ammessa la destinazione residenziale connessa con le destinazioni insediate o insediabili, da intendersi esclusivamente quali unità abitative per il titolare e/o il gestore e/o il custode dell'attività, nella misura massima di 1/5 della superficie utile di ciascuna attività insediata con il massimo di mq 150 di superficie utile residenziale (Su).</del>
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	- Rapporto di copertura 1/2 - Densità fondiaria: in atto (mantenimento e/o recupero e/o ricostruzione dei volumi esistenti senza alcun incremento) - Altezze: in atto (in caso di interventi di sostituzione h max mt 7,50)
<b>Prescrizioni particolari</b>	Nelle aree At1 in caso di rilascio o cessazione dell'attività, gli interventi di qualunque categoria, finalizzati all'insediamento di nuove attività saranno condizionati all'ottenimento di una concessione convenzionata a norma dell'art.49 comma 5 della L.U.R.. A partire dalla categoria d4), dovranno essere individuate superfici per parcheggi privati nella misura di 1/10 del volume, da reperirsi sia in superficie che in autorimesse interrato e reperite, all'interno del perimetro di zona, e aree per servizi pubblici nelle misure dell'80 % della superficie lorda di pavimento), con le seguenti prescrizioni specifiche: 1) L'intera dotazione conseguente al soddisfacimento dei minimi di legge dovrà essere reperita quale superficie a parcheggio, <b>senza possibilità di monetizzazione.</b> 2) Il Comune potrà consentire il reperimento di superfici a parcheggi in aree contigue o immediatamente adiacenti, previa stipula di apposita convenzione che ne disciplini modalità di acquisizione e di esecuzione. <del>Le aree per servizi dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune ovvero assoggettate all'uso pubblico, e convenientemente sistemate, a cura e spese dei proponenti mediante stipula di atti pubblici registrati e trascritti.</del>

## art.29bis - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E ARTIGIANALI (Ata1)

<b>descrizione</b>	Aree caratterizzate dalla presenza di fabbricati utilizzati da attività artigianali e terziarie e in parte non utilizzati in conseguenza della cessata attività dei preesistenti insediamenti industriali e artigianali.
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	Sono ammessi interventi di categoria: a) - b) - c1) - c2) - d1) - d2) - d3) - d4) - h) con la prescrizione che, qualunque tipo di intervento tra quelli ammessi, <b>ad eccezione degli interventi manutentivi a) e b)</b> deve essere conforme al P.d.R. approvato.
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	<p><del>sono ammesse le destinazioni d'uso sotto elencate con riferimento all'art.13 delle presenti norme e alle esemplificazioni, prescrizioni, limitazioni e condizioni ivi contenute e con le prescrizioni più restrittive di cui al presente articolo:</del></p> <p>C1) – C2) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari;</p> <p>C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti</p> <p>C7) attività terziarie di servizio;</p> <p>P3) attività artigianali di servizio e di produzione:.</p> <p>Le destinazioni d'uso relative ad attività produttive sono ammesse solo tra quelle rientranti nella Classe II del D.M. 05/09/1994 (attività che possono essere ubicate negli agglomerati, ma che esigono speciali cautele per l'incolumità del vicinato).</p> <p>Attività ricadenti nella classe I di cui al sopraccitato D.M. eventualmente presenti potranno essere mantenute in via transitoria fino alla cessazione o al rilascio dell'attività.</p> <p><del>E' ammessa la destinazione residenziale connessa con le destinazioni insediate o insediabili, da intendersi esclusivamente quali unità abitative per il titolare e/o il gestore e/o il custode dell'attività, nella misura massima di 1/5 della superficie utile di ciascuna attività insediata con il massimo di mq 150 di superficie utile residenziale (Su).</del></p>
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	<p>- Rapporto di copertura 1/2</p> <p>- Densità fondiaria: in atto (mantenimento e/o recupero e/o ricostruzione dei volumi esistenti senza alcun incremento)</p> <p>- Altezze: in atto (in caso di interventi di sostituzione h max mt 7,50)</p>

<p><b>Prescrizioni particolari</b></p>	<p>Contestualmente alla elaborazione del P.d.R. (per interventi di qualunque categoria), dovranno essere individuate superfici per parcheggi privati nella misura di 1/10 del volume, da reperirsi sia in superficie che in autorimesse interrato e reperate, all'interno del perimetro di area, e aree per servizi pubblici nelle misure previste dall'art.33 delle presenti NTA e dalla L.U.R. art. 21, con le seguenti prescrizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* per destinazioni terziarie e commerciali: 80 % della superficie lorda di pavimento;</li> <li>* per destinazioni artigianali: 20 % della superficie lorda di pavimento;</li> </ul> <p>L'intera dotazione conseguente al soddisfacimento dei minimi di legge dovrà essere reperita quale superficie a parcheggio, <b>senza possibilità di monetizzazione.</b></p> <p>L'eventuale reperimento di superfici da destinarsi a verde servizi sportivi e/o sociali, mense e attrezzature varie, sarà demandata alle singole necessità di intervento e non rientrerà nel computo delle superfici a servizi.</p> <p>Il Comune potrà consentire il reperimento di superfici a parcheggi in aree contigue o immediatamente adiacenti, previa stipula di apposita convenzione che ne disciplini modalità di acquisizione e di esecuzione.</p> <p><del>Le aree per servizi dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune ovvero assoggettate all'uso pubblico, e convenientemente sistemate, a cura e spese dei proponenti mediante stipula di atti pubblici registrati e trascritti</del></p>
--	---

## art.29ter - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E ARTIGIANALI (Ata2)

<b>descrizione</b>	<p>Aree caratterizzate dalla presenza di fabbricati utilizzati da attività artigianali e terziarie e in parte non utilizzati in conseguenza della cessata attività dei preesistenti insediamenti industriali e artigianali.</p>
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	<p>sono ammessi interventi di categoria a) - b) - c1) - c2) - d1) - d2) - d3) - d4) - h) con le prescrizioni e le condizioni di seguito indicate.</p> <p><b>a)</b> Gli interventi di cat.d3) – d4) o che comunque comportano mutamenti di destinazione d'uso, sono subordinati alla presentazione di un P.d.R. con la preliminare individuazione dell'ambito di riferimento, per il quale valgono le precisazioni di cui al seguente punto e)</p> <p><b>b)</b> Le aree libere esistenti sono inedificabili e possono essere utilizzate solo per percorsi di accesso e di distribuzione interna, parcheggi privati e parcheggi pubblici.</p> <p>Non sono in nessun caso ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il recupero e/o la traslazione di superfici conseguenti a demolizioni, sulle aree per servizi definite cartograficamente;</li> <li>- il recupero, conseguente a demolizioni, di superfici corrispondenti a strutture funzionali e/o provvisorie e/o precarie e/o improprie quali carri-ponte, pensiline, tettoie, passerelle, impianti, incavallature metalliche e simili.</li> </ul>
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	<p>Sono ammesse le destinazioni d'uso sotto elencate con riferimento all'art.13 delle presenti norme e alle esemplificazioni, prescrizioni, limitazioni e condizioni ivi contenute e con le prescrizioni più restrittive di cui al presente articolo:</p> <p><i>C1) – C2 attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari;</i></p> <p><i>C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti;</i></p> <p><i>C7) attività terziarie di servizio.</i></p> <p><i>C8) direzionale;</i></p> <p><i>P3) attività artigianali di servizio e di produzione;</i></p> <p><i>T1) Turistico-ricettiva.</i></p> <p>Le destinazioni d'uso relative a attività produttive sono ammesse solo tra quelle rientranti nella Classe II del D.M. 05/09/1994 (attività che possono essere ubicate negli agglomerati, ma che esigono speciali cautele per l'incolumità del vicinato).Attività ricadenti nella classe I di cui al sopraccitato D.M. eventualmente presenti potranno essere mantenute in via transitoria fino alla cessazione o al rilascio dell'attività.</p> <p><del>E' ammessa la destinazione residenziale connessa con le destinazioni insediate o insediabili, da intendersi esclusivamente quali unità abitative per il titolare e/o il gestore e/o il custode dell'attività, nella misura massima di 1/5 della superficie utile di ciascuna attività insediata con il massimo di mq 150 di superficie utile residenziale (Su).</del></p> <p><del>Il reperimento di tali unità abitative deve avvenire esclusivamente all'interno dei fabbricati residenziali presenti nell'area e in numero complessivo non superiore al numero delle attività risultanti dalla documentazione obbligatoria (di cui al presente articolo) da prodursi al Comune entro un anno dalla data di adozione del Progetto definitivo della Variante 1 al P.R.G.C.</del></p>

<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	- Rapporto di copertura 1/2 - Densità fondiaria: in atto (mantenimento e/o recupero e/o ricostruzione dei volumi esistenti senza alcun incremento) - Altezze: in atto (in caso di interventi di sostituzione h max mt 7,50)
<b>Prescrizioni particolari</b>	<p>Non consentiti accessi diretti dalla strada provinciale.</p> <p>Gli accessi all'area dovranno essere risolti con il mantenimento e/o il potenziamento di quelli esistenti dalla viabilità interna comunale (via Torino e via Beria).</p> <p>In caso di interventi sui fabbricati prospettanti sulla strada provinciale e su via Beria e accessibili da via Beria, il Comune potrà richiedere la definizione dell'innesto via Beria/strada provinciale, anche con l'esecuzione di interventi che comportino la demolizione di porzioni di fabbricati.</p> <p>In ogni caso qualunque intervento che interessi la strada provinciale, e/a la fascia di rispetto della medesima, e/o l'innesto da via Beria deve essere preventivamente assentito dai competenti uffici della Provincia.</p> <p>Per attività da insediare, contestualmente alla elaborazione del P.d.R. riferito all'ambito funzionale di attività (per interventi di qualunque categoria) e per attività insediate, contestualmente alla definizione dell'ambito funzionale di cui al precedente punto 2, dovranno essere individuate superfici per parcheggi privati nella misura di 1/10 del volume, da reperirsi sia in superficie che in autorimesse interrate e reperate aree e per servizi pubblici nelle misure previste dalla L.U.R. art. 21, dal successivo art.33, con la prescrizione che le seguenti prescrizioni specifiche: l'intera dotazione conseguente al soddisfacimento dei minimi di legge dovrà essere reperita quale superficie a parcheggio, senza possibilità di monetizzazione.</p> <p>* per destinazioni terziarie e commerciali 80 % della superficie lorda di pavimento;</p> <p>* per destinazioni produttive: 20 % della superficie lorda di pavimento;</p> <p>L'eventuale reperimento di superfici da destinarsi a verde servizi sportivi e/o sociali, mense e attrezzature varie, sarà demandata alle singole necessità di intervento e non rientrerà nel computo delle superfici a servizi.</p> <p>Le aree per servizi dovranno essere reperate all'interno del perimetro di area e all'interno dell'ambito funzionale di attività individuato, ovvero nelle aree per servizi appositamente individuate in cartografia.</p> <p>Il Comune potrà consentire il reperimento di superfici a parcheggi in aree contigue o immediatamente adiacenti, previa stipula di apposita convenzione che ne disciplini modalità di acquisizione e di esecuzione.</p> <p>Le aree per servizi individuate cartograficamente, anche se eventualmente superiori alle dotazioni minime richieste, non potranno essere utilizzate per altri usi se non per la realizzazione di tracciati viari di accesso o interni all'area e dovranno essere liberate da strutture improprie eventualmente su di essere insistenti (tettoie, passerelle, impianti e simili).</p>



## art. 30 - AREE AGRICOLE (E) ED AREE PER AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI

<b>descrizione</b>	<p>Il territorio del Comune di Mathi appartiene alla Zona Agricola n.01-01. In attesa del P.Z. di S.A., il P.R.G.C., a mezzo dello studio geomorfologico, individua i seguenti elementi essenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ aziende agricole esistenti;</li> <li>⇒ aree a prati;</li> <li>⇒ pascoli e seminativi;</li> <li>⇒ fasce boscate e boschi;</li> <li>⇒ vincoli idrogeologici.</li> </ul> <p>Le aree di cui al presente articolo sono aree destinate esclusivamente ad usi agricoli con presenza di edifici rurali e residenze funzionali all'attività agricola, La cartografia di P.R.G.C. individua le aree e/o gli edifici come sotto specificato: -AREE AGRICOLE -AREE PER AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI (E) -AREE PER SOSTA E SOGGIORNO TURISTICO</p>
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	<p>Gli interventi sotto elencati sono ammessi mediante singola concessione, con le specificazioni e le prescrizioni di seguito indicate;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria;</li> <li>c) restauro e risanamento conservativo;</li> <li>d) ristrutturazione edilizia;</li> <li>f) completamento (daintendersiesclusivamente nella forma di interventi di ampliamento di impianti agricoli esistenti e/o di nuova edificazione ad uso produttivo agricolo e a condizione che siano previste le attrezzature ed infrastrutture necessarie all'attività produttiva, nonché, se mancante, la residenza necessaria per i conduttori della azienda).</li> <li>h) demolizioni e sostituzione edilizia;</li> <li>i) modifica di destinazione d'uso di volumi diversamente destinati a destinazioni funzionali all'attività agricola e alla residenza rurale.</li> </ul> <p>Sugli edifici esistenti a destinazione non rurale, che alla data di adozione delle presenti norme risultino disabitati od inutilizzati sono ammessi: interventi di categoria a), b), c), d1),d2),d3), d4), h), i) a condizione che siano ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) oppure al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e che ciò risulti da apposito atto di obbligo.</p>
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	<p>Oltre alla destinazione agricola è ammessa la destinazione C6 oltre a quelle preesistenti alla data di adozione delle presenti norme. Oltre agli interventi e alle destinazioni d'uso descritti nei precedenti punti, ai sensi dell'art.30 della L.R. 22/02/77 n.15 e della L.R. 17/05/83 n.217, nelle aree agricole possono essere proposti progetti di recupero edilizio allo scopo di incentivare l'attività agro-turistica. Per queste destinazioni non potranno essere previste nuove costruzioni, bensì l'uso di edifici preesistenti e per i quali è ammessa la modifica di destinazione d'uso. Gli interventi saranno possibili solo in presenza di P.d.R. e saranno a carattere oneroso, compresa la sola variazione di destinazione d'uso. Per tutto quanto non indicato dalle presenti norme, si richiamano in ogni caso i disposti di cui alle seguenti leggi regionali: -L.R. 15 del 22/02/1977 (Attuazione delle direttive CEE per la riforma dell'agricoltura); -L.R.217del17/05/1983 (Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica); -L.R. 31 del 15/04/85 (Disciplina strutture ricettive extra-alberghiere) -L.R. 38 del 23/03/95 (Disciplina dell'agriturismo)</p>

<p><b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)</p>	<p>- altezza massima per le residenze rurali m.7,50;</p> <p>Le distanze minime previste per gli edifici e le attrezzature ad uso agricolo sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m.30 tra edifici residenziali, che non hanno attinenza con le attività agricole e che si configurano come residenze in zona impropria, e le eventuali attrezzature ad uso agricolo;</li> <li>- m.30 tra gli edifici ricadenti in zona agricola (residenziali e non) e gli edifici ricadenti in aree contigue a destinazioni non agricole;</li> <li>- m.25 tra gli edifici adibiti a stalle e/o deposito di materiali inquinanti (concimaie e simili) e gli edifici residenziali dell'azienda;</li> <li>- m.50 dagli edifici residenziali di terzi;</li> </ul> <p>- rapporto di copertura, definito tra sommatoria delle superfici coperte residenziali e delle attrezzature e la superficie fondiaria complessiva dell'azienda, massimo 1/20;</p> <p>Per gli allevamenti intensivi eventualmente già insediati il rapporto di copertura è pari a 1/3 dell'area direttamente asservita (art.25 della L.U.R. 2° comma lettera h);</p> <p>- densità fondiaria calcolata secondo il disposto dell'art.25 L.R.56/77 :</p>
--	---

<p><b>Prescrizioni particolari</b></p>	<p>Per interventi di nuova edificazione rurale, ai fini del computo delle superfici e delle volumetrie realizzabili, è ammesso l'accorpamento di tutti i terreni componenti l'azienda, anche non contigui e/o ricadenti sul territorio dei comuni limitrofi, a condizione che la cubatura residenziale realizzabile non superi mc.750.</p> <p>L'accorpamento delle aree, ai fini del calcolo della densità fondiaria, deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento della cubatura e contemporaneamente sancisca la non edificabilità di tutti i terreni che hanno ceduto la loro cubatura. Con lo stesso atto di vincolo deve essere sancito l'impegno del richiedente e dei suoi aventi causa a mantenere all'immobile edificando la destinazione agricola. Identico impegno deve essere esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che è in tal modo definitivamente asservita al centro stesso.</p> <p>La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati, nuovi oppure vecchi, destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.</p> <p>Non sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti di tipo industriale.</p> <p>Gli allevamenti eventualmente esistenti devono comunque adeguarsi alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ non sia superato il rapporto di q.40 di peso di bestiame d'allevamento per ha. di superficie aziendale e comunque non superiore ai 50 capi;</li> <li>⇒ l'insediamento sia ubicato ad una distanza non inferiore a m.15,00 dall'abitazione rurale e a m.50,00 dalle abitazioni di terzi;</li> <li>⇒ per allevamenti di bovini superiori a 50 capi, suini, ovini, la distanza dalle abitazioni di terzi non sarà inferiore a m.150,00.</li> </ul> <p>Il titolo abilitativo per gli interventi edificatori nelle zone agricole è rilasciato ai soggetti previsti dall'art.25 c.3 della L.R., 56/77 con le modalità previste dal medesimo articolo.</p> <p>E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 10° comma dell'art.25 della L.U.R..</p> <p>Per il predetto mutamento di destinazione d'uso deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.</p> <p>Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione d'uso la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte degli aventi causa, purché in possesso dei requisiti del primitivo concessionario.</p>
--	--

## art. 30bis – CASE SPARSE

<b>descrizione</b>	Residenze in zona impropria.
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	Sugli edifici a destinazione residenziale esistenti nelle aree agricole, al di fuori delle aree "E" e "Er" sono ammessi i seguenti interventi: a) b) manutenzione ordinaria e straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d1) ristrutturazione edilizia leggera; d2) ristrutturazione edilizia leggera con limitati ampliamenti una tantum all'interno dei volumi preesistenti. d3) ristrutturazione edilizia leggera con limitati ampliamenti una tantum all'esterno dei volumi preesistenti. <b>d4) ristrutturazione edilizia completa;</b> <b>h) demolizione e sostituzione edilizia.</b>
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	Nelle case sparse è ammessa esclusivamente la destinazione residenziale.
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	
<b>Prescrizioni particolari</b>	

## **AREE PER SOSTA E SOGGIORNO TURISTICO**

Il P.R.G.C., con riferimento all'art.4 della L.R. 31/08/79 n.54 e s.m.i., definisce nel territorio comunale un'unica area per un insediamento di un campeggio attrezzato per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o caravan o altro mezzo di pernottamento mobile autonomo.

Tale area, comprendente un fabbricato preesistente, è già attualmente sede di sosta e soggiorno turistico.

L'ubicazione di detta area, non inclusa in vincolo idrogeologico, è situata in zona che la tavola 2 dell'Indagine geomorfologica definisce con "notevoli limitazioni permanenti" riferite all'uso agricolo del suolo ed alla sua redditività; pertanto l'area è idonea all'insediamento di attività per sosta e soggiorno turistico.

Ai sensi del disposto dell'art.19 della L.R. 54/79 l'area deve possedere le seguenti caratteristiche:

- ⇒ idonea ubicazione sotto il profilo igienico sanitario, idro-geologico, forestale, ambientale e paesaggistico;
- ⇒ terreno pianeggiante, terrazzo, o adattabile, con lievi modifiche;
- ⇒ possibilità di facile allacciamento alla rete idrica, elettrica, alla rete fognaria o a impianto autonomo di depurazione;
- ⇒ facilità di accesso mediante strade esistenti;
- ⇒ possibilità di insediamento di un numero limite di turisti ed utilizzazione dei servizi esistenti nel Comune.

La capacità ricettiva è in funzione del numero dei servizi idrosanitari installati e del numero delle piazzole delimitate e numerate a disposizione, aventi una dimensione non inferiore a mq 60,00 per ciascun equipaggio, valutato convenzionalmente in quattro persone.

Il P.R.G.C. prescrive che:

- l'attività ricettiva di pernottamento in strutture fisse o mobili non può superare il 10% della ricettività complessiva;
- il numero massimo delle piazzole ammesso è di 30;
- dovrà essere garantita la dotazione di aree a parcheggio auto per un numero complessivo di posti auto non inferiore a quello delle piazzole;
- l'area predisposta a parcheggio dovrà essere recintata lungo il perimetro con una recinzione in armonia con le prescrizioni edilizie e paesaggistiche.

Per quanto attiene a caratteristiche tecniche, modalità di concessione, autorizzazione e gestione, e in generale per quanto non indicato nel presente articolo, si richiama espressamente quanto stabilito dalla citata L.R.54 del 31/08/79 e dalla successiva L.R. 63 del 27/05/90 e s.m.i.

Sull'edificio esistente sono ammessi interventi di categoria:

- a) — manutenzione ordinaria;
- b) — manutenzione straordinaria;
- c) — restauro e risanamento conservativo;
- d1) — ristrutturazione edilizia leggera;
- d2) — ristrutturazione edilizia leggera con limitati ampliamenti una tantum all'interno dei volumi preesistenti;
- d3) — ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti una tantum esterni ai volumi preesistenti;
- d4) — ristrutturazione edilizia completa;

~~f) — completamento, nella forma di ampliamento dell'edificio esistente, nella misura massima di mq 150 di superfici utile.~~

~~E'ammessa la realizzazione, mediante interventi di cui alle categorie precedenti, di una sola unità abitativa per il titolare o il gestore o il custode dell'attività nella misura massima di mq 150 di superficie utile.~~

~~Gli interventi di categoria d4), f) nonché la realizzazione di una unità abitativa saranno assentiti a condizione della stipula di un atto d'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso a servizio dell'attività insediata.~~

## art. 31 - NUCLEI RURALI (Er)

<b>descrizione</b>	Sono nuclei formati da residenze o strutture rurali raggruppate od in serie allineata, costituenti ambiente architettonicamente tipico.
<b>Interventi ammessi</b> (art.9)	Sugli edifici esistenti, nei limiti di cui alle precedenti prescrizioni, sono ammesse gli interventi di categoria: a) - manutenzione ordinaria; b) - manutenzione straordinaria; c) - restauro e risanamento conservativo; d1) - ristrutturazione edilizia leggera; d2) - ristrutturazione edilizia leggera con limitati ampliamenti all'interno dei volumi preesistenti. <b>d3) ristrutturazione edilizia leggera con limitati ampliamenti una tantum all'esterno dei volumi preesistenti.</b>
<b>Destinazioni d'uso</b> (art.10)	Non è ammesso alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammesse le residenze rurali nuove con l'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli del precedente art.30. Sono consentite le attività rurali preesistenti. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie e accessorie alla residenza e alla residenza rurale. Negli edifici esistenti con destinazioni improprie ovvero in contrasto con quelle di zona possono essere assentite modifiche di destinazione d'uso esclusivamente in senso residenziale abitativo a condizione che l'unità immobiliare oggetto di modifica non sia superiore a mq 200 di superficie lorda complessiva.
<b>Parametri edilizi ed urbanistici</b> (art.7)	
<b>Prescrizioni particolari</b>	L'edificazione è soggetta alla verifica della tutela ambientale. Nell'ambito dei nuclei preesistenti è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia nonché i manufatti, ancorché isolati, che ne costituiscano testimonianza tradizionale. <del>Nei rapporti fra terzi valgono le norme del Codice Civile.</del> In sede di verifica della ammissibilità degli interventi di ampliamento connessi con la categoria d1 e d2 e di nuova costruzione rurale dovranno essere valutate e rispettate anche le eventuali limitazioni di intervento derivanti dall'applicazione di quanto stabilito dal precedente art.30. Al fine di conseguire o ripristinare l'unità stilistica delle fronti esterne, anche nei casi di interventi su porzioni limitate di fronti, il Comune ha facoltà di prescrivere agli interventi da realizzare di uniformarsi a soluzioni già realizzate su porzioni contigue e/o adiacenti ovvero a prescrizioni definite appositamente nell'atto autorizzativo, le quali saranno formulate con specifico riferimento a quanto indicato per il Centro Storico art.20 punto 2.5, e alle quali, per quanto indicato nel predetto punto 2.5, è fatto obbligo di attenersi già in sede progettuale.

## **art. 32 - POTERI DI DEROGA**

I poteri di deroga alle norme e prescrizioni del P.R.G.C. possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e sempre con l'osservanza dell'art.3 della L.21/12/55 n.1357.

Il potere di deroga è esercitato dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda condizioni di ammissibilità, procedure e documentazione per l'esercizio dell'istituto in oggetto, si richiamano i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 30/12/1994 n.21/URE.



## art. 33 - AREE PER SERVIZI - STANDARDS URBANISTICI

### 33.1 AREE PER SERVIZI

Il P.R.G.C. individua in cartografia le aree per servizi e per ciascuna area indica la relativa destinazione:

Si: -aree per istruzione;

Sc: -aree per attrezzature di interesse comune;

Sa: -spazi pubblici attrezzati per giochi;

Sp: spazi pubblici attrezzati a Parco

**SS:** -spazi pubblici per lo sport;

P : -parcheggi pubblici;

S: -area attrezzata del parco fluviale.

**Sp1:** - servizi per le attività produttive;

Il Comune in sede di attuazione provvede al reperimento delle aree e alla esecuzione delle opere e strutture necessarie.

Le opere e le attrezzature a carattere sociale e di uso pubblico concorrono al soddisfacimento degli standards al servizio della residenza sia che vengano realizzate su aree espressamente vincolate dal P.R.G.C. o previste all'interno di S.U.E., sia che vengano realizzate su aree private, secondo il disposto dell'art. 21 comma 1 punto 1 della L.U.R.

Gli interventi possono essere realizzati dal Comune, da enti pubblici o di diritto pubblico, da enti istituzionalmente competenti, o da privati e, in tal caso, sempre previa **stipula di convenzione e/o S.U.E. che sancisca l'uso pubblico dell'opera.**

L'edificazione è soggetta alle norme costruttive **nazionali e regionali** di settore ~~ed è ammessa in deroga alle norme di P.R.G.C. previste per l'edificazione privata.~~

E' fatta salva l'applicazione dell'art.47 della L.U.R.

### 33.2 STANDARDS URBANISTICI

1. Il PRGC assicura una dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e private di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti ed alla capacità insediativa residenziale teorica nel rispetto dei parametri dettati dall'art.21 della L.R. 56/77.
2. La dotazione di servizi pubblici è assicurata mediante:
  - a) aree espressamente vincolate, individuate cartograficamente, per le quali sono vincolanti la localizzazione e conformazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di attrezzature riportata nelle tabelle allegate;
  - b) aree indirettamente vincolate, da reperire nelle zone assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato o a Strumento Urbanistico Esecutivo, in relazione alle specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme.
3. Si indicano di seguito le dotazioni minime prescritte, in relazione alle diverse destinazioni d'uso, precisando:
  - che, in caso di intervento che preveda più destinazioni, la dotazione minima è ricavata sommando le quantità di servizi riferite a ogni singola destinazione;
  - che la dotazione di parcheggi deve essere verificata anche in caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, secondo quanto previsto dal precedente art.8 p.to G).

- che, ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo, sono computabili anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, con manutenzione a carico della proprietà.
- **Che le aree per servizi dovranno essere convenientemente sistemate, a cura e spese dei proponenti, a scomputo del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla convenzione di cui al precedente art.4.**

### **33.3 - Insedimenti residenziali:**

4. La dotazione di servizi pubblici è assicurata mediante
  - a) aree espressamente vincolate, individuate cartograficamente, per le quali sono vincolanti la localizzazione e conformazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di attrezzature riportata nella tabella allegata alle presenti NTA;
  - b) aree indirettamente vincolate, da reperire nelle zone assoggettate a Concessione Convenzionata o a Strumento Urbanistico Esecutivo, in relazione alle specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme.
5. Per queste ultime si precisa:
  - che, in assenza di specifiche prescrizioni di zona, la dotazione minima è fissata in mq. 25/ab.;
  - che la monetizzazione è ammessa, su richiesta della Amministrazione Comunale, nei limiti dettati dalle prescrizioni di zona;
  - che non sono in ogni caso monetizzabili le dotazioni di aree verdi e di parcheggi (15,00 mq. /ab.).
  - che la loro localizzazione deve avvenire in modo corretto senza pregiudizio per la razionalità dell'ubicazione delle attrezzature previste.
  - che, a discrezione della A.C., in alternativa alla monetizzazione, possono essere cedute aree esterne ai S.U.E. all'interno di zone assoggettate dal P.R.G.C. a vincolo specifico, di cui al precedente comma a - punto a).
6. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica l'indice residenziale da assumere a riferimento per la determinazione degli abitanti insediabili è fissato nella misura di 90 mc/ab.

### **33.4 - Insedimenti produttivi:**

7. Ai sensi dell'art.21.2 L.R. 56/77 e s.m.i. la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nelle seguenti misure:
  - interventi di nuovo impianto su aree di nuovo insediamento (zone Ap3): 20% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.
  - Interventi di riordino e completamento su impianti esistenti confermati nella loro ubicazione (zone Ap1 – Ap2 – Ap4): 10% della superficie fondiaria.
8. Almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggi pubblici.
9. Fatte salve eventuali specificazioni dettate dalle prescrizioni normative di zona, la monetizzazione è ammessa soltanto per gli interventi sugli edifici esistenti e limitatamente alla dotazione non afferente i parcheggi pubblici (50% della dotazione complessiva).

### **33.5 - Insedimenti commerciali:**

In conformità a quanto previsto dall'art.21 – 1° comma p.to 3) della L.R. 56/77, per le nuo-

ve aperture, gli ampliamenti, i trasferimenti di esercizi commerciali in sede fissa, (nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico nei casi previsti dal precedente art.4), sono da verificare i seguenti standard urbanistici:

- aree di nuovo impianto: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
- interventi all'interno del Centro Storico ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;

Per gli esercizi commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a mq.400 dovrà inoltre essere verificato il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui all'art.21 – 2° comma – della L.R. 56/77 e alla D.C.R. n.563-13414/99, determinato secondo i parametri della tabella successiva, applicando il maggiore fra quelli previsti al comma precedente e quelli previsti dal presente comma, con la precisazione:

- che il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dalla applicazione dei parametri della tabella che segue, la restante quota può essere reperita in aree private;
- che il coefficiente di trasformazione in superficie di ciascun posto a parcheggio è pari a:
  - a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
  - b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture multipiano;

tipologie delle strutture distributive	superficie di vendita (S)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2	da 400 a 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SAM3	da 901 a 1500	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M-SE2 / M-SE3	da 400 a 1500	$N = 0,045 \times S$
M-CC / G-CC1 / G-CC2	da 151 a 12000	$NCC = N + N'$
G-SM1	da 1501 a 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 1500)$
G-SM2 / G-SM3 / G-SM4	da 4501 a oltre 12000	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
G-SE1 / G-SE2 / G-SE3 / G-SE4	da 1501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G-CC3 / G-CC4	da 12001 a oltre 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$

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

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali la cui dimensione sia conforme alla tabella dell'articolo 3, ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dal precedente comma 2; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme di cui

all'art.21, primo e secondo comma della L.R. 56/77 è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art.2 della Legge n.122/1989. I parcheggi e le autorimesse private devono essere individuati in sede di rilascio del titolo abilitativo, pena l'illegittimità dell'atto, e concorrono al rispetto del fabbisogno totale di posti auto.

Nel caso di nuove autorizzazioni commerciali in locali esistenti ad uso commerciale, senza incremento di s.l.p. o di superficie di vendita e senza modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto), il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.

Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, dei vincoli e delle eventuali particolari e diverse prescrizioni indicate dal P.R.G.C. per le diverse aree normative, in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire nonché nelle fattispecie soggette a comunicazione al Sindaco o a Denuncia di Inizio Attività valgono le seguenti prescrizioni:

a) esercizi di vicinato:

a1) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie o grandi strutture di vendita:

- per le zone "Cs" Centro Storico; la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata;
- per le medesime zone succitate, qualora l'intervento sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a Titolo abilitativo convenzionato con obbligo di dismissione di servizi espressamente prevista dalle N.T.A. del Piano Regolatore: la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione, salvo diverse particolari prescrizioni espresse dalle normative di zona;
- per tutte le altre zone del P.R.G.C. escluse le zone di espansione ed agricole: la dismissione di servizi è soggetta alle prescrizioni di cui al punto precedente.

a2) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali organizzati in forma di medie o grandi strutture di vendita:

- per la zona "Cs" Centro Storico è ammessa la monetizzazione della complessiva dotazione di servizi prescritta, a discrezione della Amministrazione Comunale.
- Per tutte le altre zone del P.R.G.C. la monetizzazione non è mai ammessa.

b) medie strutture di vendita:

- ricomprese all'interno dell'addensamento "A1": la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui almeno la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione, salvo diverse particolari prescrizioni espresse dalle normative di zona;

Per gli esercizi organizzati in forma di centri commerciali valgono le prescrizioni di cui al precedente punto a2).

- ricomprese all'interno di localizzazioni "L1": la dismissione di servizi pubblici è prevista nella misura del 100% della s.l.p. di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici; Le superfici a parcheggio devono essere realizzate, all'interno dell'area in cui è ubicato l'esercizio commerciale, per almeno il 50% a raso e per la restante quota anche

in strutture multipiano. Non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati. La monetizzazione è ammessa limitatamente alla quota del 50% non vincolata a parcheggi pubblici.

Per gli esercizi commerciali ricavati ex – novo in edifici di consistenza volumetrica superiore a mc. 700 che sono oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o di sostituzione edilizia, non è ammessa la possibilità di monetizzazione della dotazione di servizi prescritta.

Per gli esercizi commerciali superiori a 400 mq. la dotazione minima di parcheggi pubblici è comunque elevata al 70%, senza possibilità di monetizzazione e dovrà verificarsi inoltre il fabbisogno totale di posti a parcheggio di cui al 2° comma del presente articolo;

Per gli interventi da attuarsi nelle zone “Cs” Centro Storico; “Asc” “Ase” Aree sature capoluogo ed esterne; le superfici a parcheggio devono essere reperite in prossimità dell’esercizio commerciale, o comunque ad una distanza dal medesimo non superiore a m.150, se l’ubicazione e la conformazione delle medesime è ritenuta funzionale dalla A.C., e possono anche essere realizzate interrate o in strutture multipiano.

Le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre la disponibilità di posti a parcheggio di cui ai precedenti commi, anche di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo – p.ti a) e b) sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l’acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio e di viabilità al servizio degli insediamenti commerciali ubicati nel Centro Storico e nelle altre zone di completamento.

Nei casi di interventi di nuova costruzione o ampliamento, in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi ed autorimesse private nella misura di almeno 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione, a norma dell’art.2 della L.122/89.

### **33.6- MONETIZZAZIONI**

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, attuati mediante strumenti urbanistici esecutivi, è ammesso procedere alla monetizzazione delle aree per servizi al fine di poter soddisfare gli standards urbanistici nei seguenti casi:

- a) comprovata impossibilità di reperire in tutto od in parte, le aree per servizi sull’area in proprietà o sull’area oggetto di intervento;
- b) comprovata impossibilità di reperire tali aree su aree adiacenti a quella in proprietà o a quella oggetto di intervento, anche se appositamente destinate dal vigente P.R.G.C.;
- c) impegno del proponente a corrispondere gli importi delle aree da monetizzare prima del ritiro delle concessioni edilizie o prima della stipula della convenzione.

Gli importi così riscossi verranno utilizzati dall’Amministrazione Comunale per il reperimento e la realizzazione di aree per servizi, mediante appositi progetti, nei punti appositamente individuati dal P.R.G.C. ed urbanisticamente idonei.

## art. 34 – RIEPILOGO DEI SERVIZI E DELLE ZONE OMOGENEE

### SERVIZI PER LA RESIDENZA

tipo di servizio	SIGLA DI AREA	DESTINAZIONE SPECIFICA	UBICAZIONE	dotazione	
				SUPERFICI mq	STANDARD mq/ab
istruzione	SI1		Via San Giovanni	1.480	
	SI2		Via Stura / Ferrovia	2.560	
	SI3	Scuole (Mat, Elem, Media)	Via Gatti / Via Borla	4.850	
	SI4		Via Torino	3.800	
	SI5		Via Torino / Via B.Nuovo	8.000	
	SI6		frontera Stazione Ferroviaria	2.280	
	<b>TOTALE</b>				<b>22.970</b>
attrezzature di interesse comune	SC1	Casa di Riposo	Via Martiri / v.d. Chiesa	5.700	
	SC2	Municipio e aree adiac.	Via Borla	6.856	
	SC3		Via Martiri / Via d.Chiesa	400	
	SC4	Teatro Parrocchiale	Piazza Teatro	400	
	SC5	Chiesa S.Mauro	V.della Chiesa	8.500	
	SC6	Chiesa S.Rocco	P.za Caporossi	280	
	SC7	Caserma Carabinieri	Via Torino	2.240	
	SC8	Centro Polifunzionale	V.S.Lucia	2.262	
	SC9		Via Gatti / Via della Chiesa	1.000	
	SC10	Deposito Comunale	Via Gatti	630	
	SC11	Cappella S. Lucia	V.S.Lucia	330	
	SC12		Via Balangero	2.002	
	SC13		Via Balangero	1.650	
	SC14	canile sanitario	via Formace	1.253	
	<b>TOTALE</b>				<b>33.503</b>
verde attrezzato, gioco, sport	SA1		Via Santa Lucia	2.930	
	<b>SA2</b>		<i>Via San Giorgio</i>	<b>4.176</b>	
	SA3		Via San Giorgio	3.550	
	SP1		Strada Provinciale	1.600	
	SP2		Via Piave	1.880	
	SP3		Via Torino / Str.Provinciale	3.324	
	SP4		Str.Provinciale / Via Beria	2.096	
	SP5		Via Sant'Ignazio	1.350	
	SP6		via Selva	750	
	<b>SS1</b>		<i>Via Balangero</i>	<b>18.877</b>	
	SS2	campo di calcio	Via Santa Lucia	13.085	
	S1		Via Banna	9.000	
	<b>S2</b>		<i>loc. Grangia Rocchietti</i>	<b>1.330</b>	
<b>TOTALE</b>				<b>63.948</b>	<b>11,60</b>

tipo di servizio	SIGLA DI AREA	DESTINAZIONE SPECIFICA	UBICAZIONE	dotazione	
				SUPERFICI mq	STANDARD mq./ab
patrcheggi	P1		Via Martiri	1.240	
	P2		Via Martiri	520	
	P3		Strada Provinciale	920	
	P4	Parcheggio - a. mercatale	Via piave /Via della Chiesa	2.020	
	P5		Strada Provinciale	440	
	P6		Via Beria	932	
	P7		Str.Provinciale / Via Torino	456	
	P8		Piazza C.L.N. ( Teatro)	150	
	P9		Piazza Caporossi	1.650	
	<b>P10</b>		<b>v. S.Giorgio</b>	<b>1.872</b>	
	P11		Via Borla	750	
	P12		Via Santa Lucia	1.414	
	P13		Via Torino / Str.Provinciale	1.200	
	P14		v. Selva	1.180	
<b>TOTALE</b>				<b>14.744</b>	<b>2,67</b>
servizi da rep. SUE	An1	Aree a Servizi in An1		4.175	
		Aree a Servizi in An2		4.275	
	An2	Aree a Servizi in An2*An2**		13.475	
	An3	Aree a Servizi in An3		2.250	
	An4	Aree a Servizi in An4		5.150	
<b>TOTALE</b>				<b>29.325</b>	<b>5,32</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>				<b>164.490</b>	<b>29,84</b>
<b>DIFFERENZA</b>				<b>395</b>	<b>0,07</b>

#### SERVIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

	<b>Sp1</b>	<i>art.21 - p.to 2 - L.R. 56/77</i>	<b>area Fluviale Stura di Ianzo</b>	<b>14.360</b>	
--	------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---------------	--

#### LEGENDA :

- SI Aree per l'istruzione
- SC Aree per attrezzature di interesse comune
- SA Spazi pubblici attrezzati per giochi
- SP Spazi pubblici attrezzati a parco
- SS Spazi pubblici attrezzati per lo sport
- S Spazi da definire
- P Parcheggio
- An1 Aree di nuovo impianto di futura urbanizzazione
- An2 Aree di nuovo impianto di futura urbanizzazione con P.E.C. approvato
- An2\* - An2\*\* Aree di nuovo impianto di futura urbanizzazione ripерimеtrate e/o definite dalla Variante Parziale 1
- An3 Aree di nuovo impianto attuate e/o in corso di attuazione
- An4 Aree di nuovo impianto attuate e/o in corso di attuazione

CODICE ZONA	DEFINIZIONE	DESTINAZIONI D'USO														CATEGORIE INTERVENTO										ARTICOLO	N.T.A.	CODICE ZONA						
		E - agricole	R1 - residenziale	R2 - residenziale e altre	P1 - produttive	P2 - artigianali di servizio	P3 - artigianali di produzione	C1 - commerciale alimentare	C2 - commerciale non alimentare	C3 - commerciale / att. Produttiva	C4 - commerciale / terr urbano	C5 - commerciali ingrosso	C6 - commerciali / agricoli	C7 - terziario	C8 - direzionale	T1 - turistico ricettive	T2 - turistico ricettive campeggi	S - servizi pubb. Residenza	Sd - servizi pubblici produttivo	A) - manut. ordin.	B) - manut. straord..	C1) - restauro	C2) - risanamento conservativo	D1) - ristrutturaz. Edil.A	D2) - ristrutturaz. Edil. B				D3) - ristrutturaz. Edil.A	D4) - ristrutturaz. Edil.A	E) - ristrutturazione urbanistica	F) completamento	G) nuovo impianto	H) demolizione e sostituz. Edilizia
<b>Cs</b>	CENTRO STORICO	■	■	R2	■	P2	■	C1	■	■	C4	■	■	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2		D4				H	22	<b>Cs</b>		
<b>Asc</b>	AREE SATURE CAPOLUOGO	■	■	R2	■	P2	■	C1	■	■	C4	■	■	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4		F		H	23	<b>Asc</b>		
<b>Ase</b>	AREE STAURE ESTERNE	■	■	R2	■	P2	■	C1	■	■	C4	■	■	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4				H	24	<b>Ase</b>		
<b>Ac</b>	AREE DI COMPLETAMENTO	■	■	R2	■	■	■	C1	■	■	C4	■	■	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3			F		H	25	<b>Ac</b>		
<b>An</b>	AREE DI NUOVO IMPIANTO	■	■	R2	■	■	■	C1	■	■	C4	■	■	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1		D3		E		G	H	26	<b>An</b>		
<b>Ap1</b>	AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	■	■	■	P1	■	■	■	■	C3	■	C5	■	C7	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1		D3	D4		F		H	28.1	<b>Ap1</b>		
<b>Ap2</b>	AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	■	■	■	P1	■	■	C3	C3	C3	■	C5	■	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4		F		H	28.2	<b>Ap2</b>		
<b>Ap3</b>	AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	■	■	■	P1	■	■	■	■	C3	■	C5	■	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4		F	G		28.3	<b>Ap3</b>		
<b>Ap4</b>	AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	■	R1	■	P1	■	■	■	■	C3	■	C5	C6	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4	E			H	28.4	<b>Ap4</b>		
<b>At1</b>	AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI	■	■	■	■	■	■	■	■	C2	■	■	C5	■	C7	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4				H	29.1	<b>At1</b>	
<b>Ata1</b>	AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E ARTIGIANALI	■	■	■	■	■	■	P3	C1	C2	■	■	C5	■	C7	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4				H	29.2	<b>Ata1</b>	
<b>Ata2</b>	AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E ARTIGIANALI	■	■	■	■	■	■	P3	C1	C2	■	■	C5	■	C7	C8	T1	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4				H	29.3	<b>Ata2</b>
<b>E</b>	AREE AGRICOLE	E	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4		F		H	30	<b>E</b>		
<b>E</b>	CASE SPARSE IN ZONA AGRICOLA	E	R1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	C6	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4				H	30bis	<b>E</b>		
<b>Er</b>	NUCLEI RURALI	E	R1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	A	B	C1	C2	D1	D2	D3						31	<b>Er</b>		
<b>S</b>	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	S	Sd													34	<b>S</b>	

legenda

R2
C3
■

codice destinazione d'uso ammissibile

codice destinazione d'uso ammissibile in casi particolari

destinazione d'uso non ammissibile

■
E
■

categorie di intervento ammissibili

categorie di intervento ammissibili in casi particolari

categorie di intervento non ammissibili



## INDICE

PARTE PRIMA .....	1
NORME GENERALI .....	1
art. 1 - APPLICAZIONI ED EFFICACIA DEL P.R.G.C. ....	1
art. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.C. ....	2
art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. ....	3
art.5 – CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA' .....	6
art.6 – SPECIFICAZIONI ATTINENTI GLI INTERVENTI – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI .....	7
art. 7 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	9
7.1 - Superficie territoriale - St (mq) .....	9
7.2 - Superficie fondiaria - Sf (mq) .....	9
<del>3</del> Superficie coperta - Sc (mq) .....	9
<del>4</del> Superficie utile - Su (mq) .....	9
<del>5</del> Altezza esterna - Ae (m) .....	10
<del>6</del> Volume complessivo - Vc (mc) .....	10
<del>7</del> Numero dei piani - n.p. ....	11
<del>8</del> Piani fuori terra - p.f.t. ....	11
<del>9</del> Distanze - d (m) .....	11
<del>10</del> Indice di densità fondiaria - (mc/mq) .....	12
<del>11</del> Indice di copertura - (mq/mq) .....	12
<del>12</del> Indice di ampliamento .....	12
<del>13</del> Densità insediativa - (ab/ha) .....	12
7.3 Superficie utile lorda della costruzione (Sul) .....	12
7.4 Volume della costruzione (V) .....	13
7.5 Altezza dei fronti della costruzione (Hf) .....	13
7.6 Altezza della costruzione (H) .....	14
7.7 Superficie coperta della costruzione (Sc) .....	14
7.8 Rapporto di copertura (Rc) .....	14
7.9 Superficie utile netta della costruzione (Sun) .....	14
7.10 - Indice di densità edilizia territoriale (It) .....	14
7.11 - Indice di densità edilizia fondiaria (If) .....	15
7.12 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....	15
7.13 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) .....	15
7.14 . Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) ..	15
7.15 - Numero dei piani della costruzione (Np) .....	15
art. 8 - DEFINIZIONI .....	16
8.1 – Area di pertinenza di edificio .....	16
8.2 - Volumi tecnici .....	16
8.3 - Vano scala .....	16
8.4 - Ciglio della strada .....	16
8.5 - Confine della strada .....	17
8.6 – Sedime viario .....	17
8.7 – Fascia di rispetto stradale .....	17
8.8 - Allineamento stradale .....	17
8.9 - Piano di campagna sistemato .....	17
8.10 - Volume preesistente .....	18
8.11– Sagoma dell'edificio .....	18
8.12 – Superfetazione .....	18
8.13 - Bassi Fabbricati .....	18
8.14 - Tettoie aperte .....	18
8.15 – Edifici Condominiali .....	18
art. 9- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI .....	21
a) -MANUTENZIONE ORDINARIA .....	21
b) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	22
c) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	23

c1) - RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	23
c2) -RESTAURO CONSERVATIVO .....	25
d) -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	26
d1)- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA .....	26
d2) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA CON LIMITATI AMPLIAMENTI ALL'INTERNO DEI VOLUMI PREESISTENTI .....	27
d3)-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA CON LIMITATI AMPLIAMENTI UNA TANTUM ESTERNI AI VOLUMI PREESISTENTI .....	27
d4) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA .....	28
e)- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	29
f) - COMPLETAMENTO.....	29
g)- NUOVO IMPIANTO .....	30
h) – DEMOLIZIONE <i>E SOSTITUZIONE EDILIZIA</i> .....	30
i) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.....	30
art.10 - DESTINAZIONI D'USO.....	33
PARTE SECONDA.....	36
NORME PARTICOLARI .....	36
art. 11- VIABILITA' PUBBLICA E PRIVATA .....	36
11.1 – <i>Viabilità Pubblica</i> .....	36
11.2 – <i>Viabilità Privata</i> .....	37
art. 12 - ALLINEAMENTI E ARRETRAMENTI SUI CIGLI STRADALI.....	38
13.2 - Accessi carrai .....	41
art. 14 VERANDE .....	42
art. 15 BASSI FABBRICATI E TETTOIE .....	43
art. 16 - FABBRICATI E MANUFATTI PERTINENZIALI.....	44
art. 17 - PARCHEGGI PRIVATI .....	46
art.18 -CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E INDIVIDUAZIONE DELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE DI SVILUPPO DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE .....	47
art.19 - MODALITÀ APPLICATIVE DI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI .....	49
19.1 – Distanza dai confini.....	49
19.2 – Distanza fra fabbricati .....	49
19.3 – Altezza e numero dei piani della costruzione.....	50
Art. 20 - AREE DI TUTELA E RISPETTO - ZONE VINCOLATE.....	51
20.1 - Parco Naturale della Stura di Lanzo .....	51
20.2 Aree di rispetto cimiteriale.....	51
20.3 - Aree di protezione idrografica .....	51
20.3 - Zone a vincolo idrogeologico.....	52
20.4 - Zone a vincolo di inedificabilità.....	52
20.5 Fasce di rispetto per impianti tecnologici ed impianti industriali.....	53
20.6 Fasce di rispetto della ferrovia.....	53
art. 21- NORME DI TUTELA AMBIENTALE .....	54
PARTE TERZA.....	57
AREE DI INTERVENTO .....	57
art. 22- CENTRO STORICO ( Cs ).....	57
art. 23 - AREE SATURE DEL CAPOLUOGO (Asc).....	61
art. 24- AREE SATURE ESTERNE (Ase).....	63
art. 25 –AREE DI COMPLETAMENTO (Ac) .....	64
art. 26 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (An) .....	65
art. 27 - AREE AD URBANIZZAZIONE DIFFERITA (Ud) .....	67
art. 28 - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (Ap1).....	68
art. 28bis - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (Ap2) .....	71
art.28ter - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SU AREE LIBERE (Ap3) .....	73
art.28quater - IMPIANTI PRODUTTIVI DA SOTTOPORRE A RECUPERO (Ap4).....	74
art.29 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI (At1) .....	75
art.29bis - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E ARTIGIANALI (Ata1).....	76
art.29ter - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E ARTIGIANALI (Ata2).....	78
art. 30 - AREE AGRICOLE (E) ED AREE PER AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI.....	80
art. 30bis – CASE SPARSE .....	83

art. 31 - NUCLEI RURALI (Er).....	86
art. 32 - POTERI DI DEROGA .....	87
art. 33 - AREE PER SERVIZI - STANDARDS URBANISTICI.....	88
33.1 AREE PER SERVIZI.....	88
33.2 STANDARDS URBANISTICI .....	88
33.3 - Insediamenti residenziali: .....	89
33.4 - Insediamenti produttivi:.....	89
33.5 - Insediamenti commerciali: .....	89
33.6- MONETIZZAZIONI .....	92
art. 34 – RIEPILOGO DEI SERVIZI E DELLE ZONE OMOGENEE .....	93
INDICE.....	96