

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI MOMBELLO MONF.  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

# P. R. G. C.

**Legge Regionale N. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni**

## 2^ VARIANTE STRUTTURALE

Progetto definitivo:

adottato dal Consiglio Comunale il.....  
con deliberazione N.....

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Controdeduzioni alle osservazioni:

adottate dal Consiglio Comunale il.....  
con deliberazione N.....

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del procedimento

Il progettista:

dott. Ing. Emilio Lanfrancone.....  
consulente urbanista incaricato

### *Avvertenze:*

Le leggi e i decreti sono citati nel testo delle presenti Norme nei modi abbreviati di seguito esemplificati:

- |              |  |
|--------------|--|
| L. 10/77     | sta per: legge statale n.10 del 28/01/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.   |
| L.R. 56/77   | sta per: legge regionale n.56 del 05/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni. |
| D.M. 1404/68 | sta per: decreto ministeriale 01/04/1968.  |
| ecc. ecc.    |  |

Art.1 – Finalità, ambito di applicazione e contenuto del P.R.G.C.....	pg 7
Art.2 – Elaborati del P.R.G.C.....	pg 7
Art.3 – Varianti e revisioni del P.R.G.C.....	pg 9
Art.4 – Strumenti urbanistici esecutivi.....	pg 9
Art.5 – Standard urbanistici.....	pg 11
Art.6 – Parametri edilizi ed urbanistici.....	pg 12
Art.7 - Utilizzazione degli indici.....	pg 17
Art.8 – Tipologie di intervento edilizio.....	pg 18
Art.9 – Disciplina delle attività di trasformazione urbanistica-edilizia. .	pg 28
Art.10 – Destinazioni d’uso ammesse nelle diverse zone ed aree normative - riuso di edifici.....	pg 28
Art.11– Atti tecnici connessi al rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.....	pg 31

## TITOLO II – DISCIPLINA DELL’USO DEL TERRITORIO

Art.12 – Zone e aree normative.....	pg 32
Art.13 – Classificazione e strutturazione delle zone e delle aree normative.....	pg 33
Art.14 – Zona normativa <b>A</b> : centri e nuclei storici.....	pg 34
Art.15 – Modalità di intervento nella Zona normativa <b>A</b> .....	pg 36
Art.16 – Prescrizioni particolari per gli interventi nella Zona normativa <b>A</b> .....	pg 37
Art.17– Zona normativa <b>B</b> : centri abitati esterni ai nuclei storici.....	pg 38
Art.18- Zona normativa <b>CR</b> : aree per servizi privati di interesse pubblico	pg 40
Art.19 – Zona normativa <b>C</b> : aree urbane di nuovo impianto.....	pg 41
Art.20 – Aree di uso pubblico – Tipologie edilizie.....	pg 41
Art.21 – Zona normativa <b>D</b> : insediamenti produttivi e commerciali....	pg 42
Art.22 – Area normativa <b>D1</b> di riodino e di completamento.....	pg 42

Art.23 – Aree normative <b>D2</b> e <b>D3</b> di nuovo impianto.....	pg 43
Art.24– Aree normative <b>D4</b> di potenziamento di impianti artigianali esistenti.....	pg 44
Art.25 – Impianti produttivi isolati o in zona impropria.....	pg 45
Art. 25 bis–precisazioni in merito alle prescrizioni geologico tecniche	pg 46
Art.26 – Zona normativa <b>E</b> : aree destinate all’attività agricola.....	pg 47
Art.27 – Area normativa <b>E1</b> : aree agricole di gestione ordinaria.....	pg 48
Art.28 – Area normativa <b>E2</b> : aree agricole protette.....	pg 51
Art.29 – Area normativa <b>E3</b> : aree agricole di possibile dissesto geologico.....	pg 51
Art.30 – Attrezzature rurali in zona impropria.....	pg 52
Art.31 – Ricupero residenziale di edifici in zona agricola.....	pg 52
Art.31bis – Ricupero a destinazione non residenziale di edifici rurali Zona agricola	pg 53
Art.31ter – Opere di urbanizzazione primaria in aree agricole	pg 54
Art.32 – Fasce di rispetto, aree inedificabili e a edificabilità limitata e controllata.....	pg 54
Art.33 - Distanze minime dai confini stradali, dai confini di proprietà, dagli edifici.....	pg 61
Art.34 – Caratteristiche geometriche delle strade.....	pg 63
Art.35 – Sovrapposizione di vincoli.....	pg 64
Art.36 – Aree vincolate ad uso pubblico o a pubblici servizi.....	pg 64

### TITOLO III – NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE, FINALI

Art.37 – Edifici in contrasto con la normativa del P.R.G.C.....	pg 67
Art.38 – Insediamenti commerciali e direzionali.....	pg 67
Art.39 – Interventi in fregio a strade statali.....	pg 67

Art.40 – Fili di fabbricazione esistenti.....	pg 68
Art.41 – Impianti tecnologici e di servizio.....	pg 68
Art.42 – Discariche, accumuli, invasi irrigui.....	pg 69
Art.43 – Verande.....	pg 69
Art.44 – Pensilline e tettucci.....	pg 70
Art.45 – Piscine private.....	pg 70
Art.46 – Costruzioni accessorie e di pertinenza.....	pg 71
Art.47 – Costruzioni accessorie rurali “bassi fabbricati”.....	pg 71
Art.48 – Barriere architettoniche.....	pg 71
Art.49 – Pannelli solari.....	pg 72
Art.50 – Recinzioni e muri di sostegno.....	pg 72
Art.51 – Recupero a fini abitativi di sottotetti.....	pg 74
Art.52 - Contrasti con normative esistenti.....	pg 74
Art.53 – Facoltà di deroga.....	pg 74
Art 54 – Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti o convenzionati.....	pg 75
Art.55 – Misure di salvaguardia.....	pg 75

Procedura attuativa degli interventi di riassetto per eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità nelle aree di classe IIIb.  
Cronoprogramma.

Procedura attuativa degli interventi di riassetto per eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità nelle aree di classe IIIb.  
Cronoprogramma.

**TITOLO I – NORME GENERALI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CONTENUTO DEL PIANO  
REGOLATORE GENERALE**

**Art.1 – Finalità, ambito di applicazione e contenuto del P.R.G.C.**

Il P.R.G.C. disciplina l'uso del suolo dell'intero territorio comunale di Mombello Monferrato mediante prescrizioni topografiche e normative che individuano le aree inedificabili e le norme operative per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti o in progetto, specificando le destinazioni ammesse per la loro utilizzazione ed i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e modalità di attuazione, in conformità alle Leggi vigenti in materia urbanistica, con particolare riferimento alle L. 17/08/1942 n.1150 e s.m.i., L.R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i. e L.R.08/07/1999 n.19.

Per quanto attiene alla sua operatività, il P.R.G.C. prevede:

- 1- la suddivisione del territorio comunale in Zone ed Aree Normative in funzione delle diverse attività e scopi previsti, ai caratteri storico-morfologici degli insediamenti, all'uso e tutela delle risorse del territorio;
- 2- l'indicazione per ogni "Zona Normativa" degli obiettivi cui gli interventi edilizi debbono tendere;
- 3- la specificazione per ciascuna "Area Normativa" dei parametri e delle modalità di intervento;
- 4- l'individuazione degli immobili per servizi comprendenti aree ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, definendone le relative destinazioni, possibilità e modalità di intervento;
- 5- l'evidenziazione e precisazione delle caratteristiche dimensionali e funzionali delle vie di comunicazione interne all'ambito comunale, con l'indicazione delle relative fasce di rispetto;
- 6- la classificazione e localizzazione di manufatti ed edifici di interesse storico, artistico, documentaristico ed ambientale, nonché le aree di interesse scientifico o archeologico;
- 7- la localizzazione e definizione delle aree inedificabili e/o da disciplinare in funzione della tutela dell'equilibrio idrogeologico ambientale, della salvaguardia delle aree agricole più produttive e della conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni proprie di aree urbanizzate od urbanizzande.

**Art.2 – Elaborati del PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

A norma dell'art. 14 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

1) la relazione illustrativa contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informativi del Piano, gli insediamenti esistenti e le consistenze edilizie, la valutazione del suo dimensionamento.

2) gli allegati tecnici comprendenti:

2.1- Analisi dello stato attuale – infrastrutture e servizi:

Tav. B/1-Capoluogo;

Tav. B/2-Pozzengo

Tav. B/3-Casalino-Isola

Tav. B/4-Gaminella-Garoppi-Basso

Tav. B/5- Nuclei minori (Luara, Coste, Zenevreto, Savi, Sabarona, Villanova, Morsingo)

2.2- Tavola illustrativa di sintesi del P.R.G.C. vigente.

2.3- Relazione geologico-tecnica relativa alla 2<sup>a</sup> variante strutturale a firma del dott. Geologo Paolo Sassone;

2.3- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'adeguatezza all'utilizzazione urbanistica, a firma dott, Geologo Paolo Sassone & dott. Ing. Emilio Lanfrancone (All. 4);

2.4- Relazione geologico-tecnica: approfondimenti sulle aree di nuovo impianto, a firma dott. Geologo Paolo Sassone (All. 5);

3) le tavole di piano comprendenti:

- Tav. 1/a – Inquadramento territoriale / scala 1:25.000;
  - Tav. 1/b – Sintesi della situazione urbanistica dei comuni contermini / scala 1:25.000
  - Tav. 2/a – Assetto insediativo comunale, viabilità e vincoli / scala 1:5.000
  - Tav. 2/b – Assetto insediativo comunale, viabilità e vincoli / scala 1:5.000
- Sviluppi dei nuclei urbanizzati ed urbanizzandi:
- Tav. 3 – Mombello centro storico;
  - Tav. 4 – Mombello capoluogo (sviluppo zone);
  - Tav. 5 – Pozzengo (Crosio, Colombaro, Cantone Osta)
  - Tav. 6 – Casalino centro storico;
  - Tav. 7 – Casalino sviluppo zone (Casalino, Cantone di Sopra, Cascine Isola);
  - Tav. 8 – Gaminella, Garoppi, Cascine Basso;
  - Tav. 9 – Coste-Zenevreto, Ilengo, Luara, Morsingo-Sabarona-Villanova-Rabbi, Cascine Montena, Cascine Bosco, Cascinette, S. Gottardo, Cascina Monte Sion, Cascina Gambarello.

4) le Norme di Attuazione con le allegate Schede di zona.

5) la Schede di sintesi dei dati urbani.

Al fine di evitare ambiguità di interpretazione degli elaborati progettuali del P.R.G.C., in assenza di richiami normativi specifici, si stabilisce quanto segue:

- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè, nell'ordine, le scale 1:500, 1:2.000, 1:5.000, 1:25.000);
- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto e le prescrizioni delle presenti norme di attuazione con allegate schede di zona, queste ultime prevalgono sempre.

### Art.3 – Varianti e revisioni del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è sottoposto a variazione di adeguamento al Piano Territoriale Regionale e al Piano Territoriale Provinciale o loro variazioni, ai sensi di legge. Inoltre il P.R.G.C. verrà sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni a norma dell'art 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., oltre a revisioni e varianti deliberate dal C.C. a norma del suddetto articolo.

### Art.4 – Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree o edifici e delle relative destinazioni d'uso, previsti o ammessi dal presente P.R.G.C., sono subordinati a Concessione o Autorizzazione da parte del Sindaco, ovvero a Denuncia di Inizio Attività a norma delle vigenti Leggi.

Il P.R.G.C. definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui la concessione è subordinata a specifico convenzionamento o alla formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.C. quelli indicati al 3° comma, art.32 della L.R. 56/77.

Strumenti urbanistici attuativi sono pertanto esclusivamente i seguenti:

- Piani particolareggiati (P.P.), di cui all'art. 13 e seguenti della L. 1150/42 e s.m.i.;
- Piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.), di cui alla L. 167/62 e s.m.i.;
- Piani di recupero (P.R.), di cui alla L. 457/78;
- Piani per le aree ad insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della L. 865/71 e art. 42 della L.R. 56/77;
- Piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata (P.E.C.), di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.), di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale in attuazione dell'art.6 della L.17/02/1992 n.179 disciplinati dalla L.R. 09/04/1996 n.18.

Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

#### 4.1- Piano particolareggiato

E' lo strumento attuativo di iniziativa pubblica con cui l'Amministrazione Comunale interviene su porzioni di territorio per ristrutturazioni urbanistiche o nuove strutturazioni aventi interesse di pubblica utilità; esso è compilato a cura del Comune che lo adotta con apposita deliberazione.

Contenuti, elaborati e procedure di formazione ed approvazione del P.P. e la sua efficacia sono stabiliti e regolati dagli artt.38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.



#### 4.2- Piani per l'edilizia economico-popolare

Il P.R.G.C. può individuare le aree e gli edifici specificamente riservati alla realizzazione, direttamente o tramite Soggetti previsti dalla Legge, di abitazioni di tipo economico popolare; detti interventi possono avere luogo esclusivamente nell'ambito di PEEP redatti ai sensi della L. 167/62 e s.m.i., nonché della L. 247/74, con le procedure ed i contenuti previsti dall'art. 41 della L.R. 46/77 e s.m.i.

#### 4.3- Piani di recupero

Il P.R.G.C. può individuare zone di Recupero di cui all'art.27 della L. 457/78 nelle aree edificate in cui il degrado edilizio, la larga presenza di fabbricati rurali in disuso, la presenza di superfetazioni o condizioni di alterazioni del tessuto urbano sconsigliano l'intervento per concessioni singole; tali aree, contrassegnate nella cartografia di Piano, potranno essere assogettate a Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.457/78, con le procedure ed i contenuti previsti dall'art. 41 bis della L.R. 56/77.

#### 4.4- Piani delle aree per insediamenti produttivi

Il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), definito dall'art. 42 della L.R. 56/77, è lo strumento attuativo, formato ai sensi dell'art.27 della L.865/71, per la individuazione e definizione di aree produttive di nuovo impianto o per il riordino delle aree di insediamento produttivo esistenti; i contenuti e le modalità di formazione dei PIP sono specificati negli artt.38, 39 e 40 della L.R. 56/77.

Il P.R.G.C. individua le aree da assogettare a P.I.P. sia di nuovo impianto che di riordino.

#### 4.5- Piano Esecutivo Convenzionato

E' lo strumento attuativo delle previsioni di P.R.G.C., mediante il quale può operare l'iniziativa privata.

Il P.R.G.C. individua le porzioni di territorio comunale carenti in toto o in parte di opere di urbanizzazione che possono essere assogettate a realizzazione mediante Strumento Urbanistico esecutivo (S.U.E.), che verrà sottoposto al Sindaco dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, unitamente all'impegno di attuazione, anche per parti, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C.

La procedura di formazione del P.E.C. è quella stabilita dall'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i.; il progetto del P.E.C. ed il relativo schema di Convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della L. 530/47.

Gli elaborati tecnici del P.E.C. sono quelli indicati all'art. 39 della L.R. 56/77.

#### 4.6- Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche

Ai sensi dell'art.47 della L.R. 56/77 nelle aree per servizi (standard urbanistici) comprendenti più opere ed attrezzature pubbliche che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico, il Comune potrà procedere previa formazione di un Piano Tecnico Esecutivo comprendente i progetti di massima delle varie opere ed il relativo programma esecutivo.

Il P.T.O.P., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.

## Art.5 – Standard urbanistici

Il P.R.G.C., in relazione alle capacità insediative previste, assicura la dotazione di aree per servizi sociali, attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura minima indicata dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Tali aree di pubblico servizio sono individuate nelle tavole di Piano ed elencate quantitativamente nelle tavole allegare alle presenti Norme; esse sono ripartite nel territorio secondo le esigenze funzionali come segue:

- 1) Insedamenti residenziali: è fatto riferimento alla capacità insediativa teorica di cui all'art. 20 della L.R. 56/77 ed è stabilita una dotazione complessiva non inferiore a 25 mq per abitante
- 2) Insedamenti produttivi: è fatto riferimento alla superficie complessiva destinata ai nuovi insediamenti industriali e artigianali e a quella afferente la ricostruzione e l'ampliamento degli impianti esistenti, stabilendo una dotazione minima pari al 20% della superficie territoriale (20% S.T.) a tale scopo destinata. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, la dotazione minima è stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria (10% S.F.).
- 3) Insedamenti commerciali e direzionali: è fatto riferimento alla superficie lorda di pavimento ( intesa quale S.U. come definita al punto 12 del successivo art.6 ) degli edifici previsti e di quella realizzabile in interventi di ricostruzione e ampliamento ed in interventi di qualunque tipo che prevedano modificazione della destinazione d'uso di unità immobiliari superiori a 700 mc, stabilendo una dotazione minima complessiva pari al 100% di detta superficie, di cui almeno il 50% destinata a parcheggio pubblico, ai sensi dell'art. 21-comma 1- punto 3) della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. 28 del 12/11/1999.

Le aree destinate a servizi e/o individuate dal P.R.G.C., anche solo in normativa, possono essere contabilizzate per la verifica degli standards urbanistici quando ne sia prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o, in alternativa, quando ne sia previsto l'assogettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

La realizzazione delle previsioni per il soddisfacimento degli standard urbanistici avviene attraverso gli strumenti attuativi del P.R.G.C., sia di iniziativa pubblica che privata, ovvero tramite concessione singola convenzionata. In ogni caso gli interventi di iniziativa privata interessanti aree destinate a pubblici servizi (verde pubblico, strade e parcheggi pubblici, ecc.) devono prevedere la dismissione gratuita al Comune di dette aree nella misura prevista dal Piano (contestualmente al rilascio delle Concessioni), mentre i lavori necessari per la realizzazione di tali opere potranno, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere eseguiti in proprio dall'Amministrazione stessa o affidati ai privati richiedenti, previo stipula di idonea convenzione.

Le aree private individuate dal P.R.G.C. per pubblici servizi, di cui al comma precedente, potranno essere assogettate ad uso pubblico mediante convenzione, nei limiti del punto 1)-comma 1 dell'art.21 L.R. 56/77. E' inoltre ammessa la monetizzazione di una quota parte di dette aree in alternativa alla loro dismissione, perché, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, ritenute non idonee alla realizzazione di servizi per la loro dislocazione o per la loro esigua estensione.

I costi sostenuti dai privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.R.G.C., su espressa richiesta degli interessati, potranno essere portati a scomputo dei contributi di urbanizzazione

#### Art.6 – **Parametri edilizi ed urbanistici**

Ai fini di una corretta applicazione delle presenti Norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1. **Zona Normativa:** parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui trasformazione è disciplinata attraverso parametri e Norme di Attuazione omogenee.
2. **Area Normativa:** area di trasformazione, graficamente individuata nelle tavole di Piano, caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso, disciplinata dalle Norme della Zona Normativa in cui ricade, specificatamente puntualizzate.
3. **Comparto edificatorio:** area operativa all'interno di strumenti esecutivi o attuativi, oggetto di un progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.
4. **Destinazione d'uso:**
  - 4.1-la destinazione d'uso di un immobile, di una sua parte o di una unità immobiliare è l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo art. 10) cui è stabilito dalla licenza edilizia o dalla concessione o dalla autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti (art.7 – L.R.19/99).
  - 4.2-per ogni zona o area normativa il P.R.G.C. specifica le destinazioni d'uso proprie e ammesse.
  - 4.3-per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie, distintamente elencate nel successivo art. 10 delle presenti Norme e puo' effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici dell'area normativa ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti Norme e dai regolamenti comunali.
  - 4.4-l'avvicendamento di attività appartenenti alla stessa categoria ( così come specificate al comma 1 dell'art.8 della L.R.19/99 ) costituisce semplice "cambiamento d'uso", per il quale l'autorizzazione è necessaria solo nel caso in cui si attui su edifici ricadenti nelle aree normative **A** o che interessi immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 e s.m.i.
- 5- **Superficie territoriale S.T. (mq):**

è la superficie topografica catastale di una zona o area normativa, ovvero comparto di intervento individuato dal P.R.G.C., al lordo delle superfici destinate ai servizi sociali, attrezzature pubbliche e di uso pubblico come definiti al precedente art.5 e di eventuali altre superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

#### 6- **Superficie fondiaria S.F. (mq):**

è la superficie ottenuta detraendo dalla superficie territoriale (S.T.) le aree destinate e/o da destinarsi all'uso pubblico per urbanizzazioni primarie e secondarie e le aree destinate a verde privato.

**7- Indice volumetrico di edificabilità territoriale o densità edilizia territoriale I.T. (mc/mq):**

rapporto espresso in metri cubi per ogni metro quadrato tra il volume edificato/edificando, come definito al punto 18, e la superficie territoriale di cui al punto 5).

**8- Indice volumetrico di edificabilità fondiaria o densità edilizia fondiaria I.F. (mc/mq):**

rapporto espresso in metri cubi per ogni metro quadrato tra il volume edificato/edificando, come definito al punto 18, e la superficie fondiaria di cui al punto 6).

**9- Rapporto di copertura R.C.:** rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta, come definita la punto 11, e la superficie fondiaria di cui al punto 6).

**10- Superficie lorda di solaio S.L.S. (mq):**

sommatoria di tutte le superfici coperte, come definite al successivo punto 11, ai vari piani o soppalchi di interpiano, entro e fuori terra, compresi i sottotetti abitabili;

10.1-Sono incluse nel calcolo della S.L.S.:

- le murature interne e di perimetro;
- le murature di divisione della stessa S.L.S. dalla parte esclusa dal calcolo;
- metà spessore delle murature di divisione della stessa S.L.S. da contigue unità immobiliari;
- la proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani impianti ascensori, vani scale, ecc.).

10.2- Concorrono al computo della S.L.S. esistente anche le superfici relative ai rustici, purchè chiusi su almeno tre lati, ancorchè destinati a funzioni agricole;

10.3-Sono escluse dal calcolo della S.L.S.:

- porticati e pilotis, anche se chiusi con vetrate, purchè di uso comune a più unità immobiliari;
- logge, balconi, terrazze con murature perimetrali estese a non più del 70% del loro perimetro e gli spazi nel sottotetto che abbiano altezza netta inferiore a ml 2,00;
- superfici interrato o seminterrate adibite a cantina e/o locale di sgombero al servizio della residenza;
- superfici interrato o seminterrate adibite a parcheggi e relativi spazi di manovra;
- locali destinati alla installazione di impianti tecnologici ( riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);
- vani scala comuni a più unità immobiliari, qualora l'intervento si riferisca ad una singola unità immobiliare.
- porticati aperti su più di due lati, ad uso privato, con S.C. non superiore al 20% della S.L.S. della restante parte dell'unità immobiliare;
- pertinenze dell'edificio principale (tettoie aperte, box, serre, ecc.)

**11- Superficie coperta S.C. (mq):**

area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, limitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle murature portanti, con l'esclusione delle parti di esse (sporti, cornicioni, pensiline, tettoie, balconi, ecc. ) aggettanti non più di ml 1,50. In caso di maggiore sporgenza, la S.C. sarà integrata della parte eccedente.

**12- Superficie utile S.U. (mq):**

è la Superficie complessiva dei Solai al netto di tutte le murature e di tutte le superfici di porzioni non chiuse quali: logge, balconi, porticati, ecc.

**13- Superficie utile abitabile S.U.A. (mq):**

è la Superficie Utile (S.U.), di cui al punto precedente, dei locali interni agli alloggi. Sono quindi escluse le superfici afferenti cantine, autorimesse, soffitte, scale interne, sgomberi e accessori quali: lavanderie, legnaie, ecc., accessibili solo dall'esterno o da spazi comuni, mentre sono comprese quelle relative a cucine, bagni, ripostigli, corridoi, disimpegni, ecc. interne agli alloggi.

**14- Superficie di vendita S.V. (mq):**

sommatoria delle superfici utili destinate alla ricezione del pubblico, alla esposizione delle merci, alla contrattazione ed alla vendita.

**15- Altezza degli edifici H (m):**

è la differenza tra la quota del suolo e la quota di estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati (con esclusione dei locali sottotetto mansardati anche se utilizzati o utilizzabili), ovvero, della quota del filo superiore del canale di gronda, se più elevata.

15.1-tale altezza si misura in corrispondenza di ogni prospetto dell'edificio (o del punto mediano di ogni prospetto ove il suolo antistante o le pubbliche vie non siano pianeggianti). Nel caso di cortine edilizie con solai di copertura e canali di gronda a quote variabili, ovvero edifici a gradoni, l'altezza si misura per ogni singola porzione di abitato avente lo stesso orizzontamento della copertura.

15.2-dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra della quota di estradosso del solaio di copertura, quali sono i vani per i macchinari degli ascensori, i camini e le torri di elevazione, i torrioni per le scale e ascensori di accesso alla copertura e le altre analoghe opere.

15.3-l'altezza, come definita e mediata sui prospetti dell'edificio, non potrà superare i limiti massimi stabiliti dalle presenti Norme e dal D.M. 1444/68.

**16- Altezza interna dei locali:**

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione permanente è quella stabilita dall'art.1 del D.M. 5/7/1975.

16.1- Per i locali a copertura inclinata sarà verificata l'altezza media , con un minimo inferiore di m 2,00, riservando le eventuali minori altezze dei locali esclusivamente per armadiature e ripostigli.

- 16.2- I locali interrati e seminterrati uso cantine e sgombero e le autorimesse potranno avere altezza utile ridotta sino a m 2,20.
- 16.3- Per i locali commerciali e per i laboratori uso artigiano è richiesta l'altezza minima interna di m 3,00. Fanno eccezione quelli esistenti o realizzandi nella Zona omogenea **A1**, per i quali tale altezza minima può essere ridotta a m 2,70.
- 16.4- Deroghe alle altezze dei locali di abitazione permanente potranno essere ammesse esclusivamente per i fabbricati esistenti in cui non sia possibile adeguare i livelli degli orizzontamenti esistenti senza alterare i requisiti storico-artistici e ambientali del fabbricato ed il suo inserimento urbanistico; in ogni caso l'altezza minima dovrà rispettare il limite di m 2,55.

#### 17- Piani fuori terra:

è il numero dei piani interamente fuori terra in corrispondenza del prospetto più alto dell'edificio.

Per gli edifici fino a due piani abitabili e per gli edifici su terreni in pendio non si conteggia il piano verso valle al livello del terreno (seminterrato), purchè detto piano abbia altezza interna non superiore a m 2,30 e sia esclusivamente adibito a servizi complementari all'abitazione (cantina, sgombero, ripostiglio e simili).

I sottotetti abitabili, o che possano essere resi tali ai sensi e per gli effetti della L.R.21/98, sono da computare nel numero dei piani fuori terra.

#### 18- Volume edificato/edificando V (mc):

è la cubatura compresa tra la superficie esterna del fabbricato che inviluppa logge chiuse su tre lati e porticati aperti su un lato, l'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzati o utilizzabili più alti (compresi eventuali sottotetti limitatamente alle parti aventi altezza media interna maggiore o uguale a m 2,40, in quanto utilizzabili per locali di abitazione) e la superficie definita dall'intersezione della superficie esterna con il suolo sistemato.

##### 18.1- Sono inoltre compresi nel calcolo del volume:

- eventuali parti interrate se utilizzate per la residenza e relativi locali complementari (studioli e tavernette, con esclusione delle cantine, dei locali di sgombero e delle autorimesse private realizzate ai sensi della L.122/89), oppure se realizzate per lo svolgimento di attività produttive (locali per la lavorazione, il deposito, gli uffici, i servizi, ecc.), commerciali ed altro uso che richieda le condizioni dell'abitabilità permanente.

##### 18.2- Sono invece esclusi dal calcolo del volume edificato/edificando:

- le autorimesse costruite fuori terra, anche non comprese nell'edificio, ma computate nei limiti di S.C. ammessa, purchè di altezza non superiore a m 2,40 misurati all'intradosso della copertura ed in misura non eccedente mq 25 per unità immobiliare degli edifici plurifamigliari e mq 35 negli edifici uni-bifamigliari; tali corpi da fabbrica ausiliari dovranno in ogni caso avere caratteri architettonici in tutto consoni al corpo principale e saranno comunque vietate le baracche in lamiera o simili.
- i cosiddetti "volumi tecnici" come definiti dalla Circolare del Ministero LL.PP. n.2474 del 31/01/1973.

18.3- I singoli volumi sono determinati dal prodotto dell'altezza media dell'edificio ( Hm) per l'area delimitata dall'intersezione del perimetro di fabbrica con il piano orizzontale passante per il punto più basso dello spiccato. L'altezza media (Hm) è determinata dal rapporto tra la somma delle aree di tutti prospetti dell'edificio (comutate sino all'estradosso dell'ultima soletta) e lo sviluppo orizzontale del perimetro dello stesso.

In presenza di locali mansardati di sottotetto (a copertura inclinata) da comprendere nella volumetria totale dell'edificio, l'altezza media di cui al punto precedente verrà incrementata del dislivello esistente tra il piano del pavimento del sottotetto ed il punto medio dell'estradosso della soletta di copertura.

18.4- Il volume edificato/edificabile ( o cubatura) massimo ammissibile è rappresentato dal valore che si ottiene moltiplicando l'indice volumetrico di edificabilità fondiaria (I.F.) per la superficie fondiaria (S.F.) del lotto depurata delle superfici vincolate a verde privato indicate nelle tavole grafiche di P.R.G.C.

#### 19- Distacco tra fabbricati

Le distanze dei fabbricati dagli altri fabbricati devono essere riferite alla proiezione orizzontale del perimetro di massimo ingombro del fabbricato a qualsiasi piano, comprendendo quindi i "bowindi" e gli sporti ed escludendo i cornicioni ed i balconi, qualora la loro sporgenza non sia superiore a m 1,50.

Anche i porticati e le tettoie aperte di altezza media superiore a m 2,50 devono rispettare le distanze regolamentari dai fabbricati.

Sono escluse dal rispetto delle distanze regolamentari le autorimesse private interrate, i bassi fabbricati, le cabine elettriche e gli altri manufatti simili.

E' ammessa la costruzione in aderenza.

I distacchi tra fabbricati, di cui al presente comma, sono specificati nell'art. 33 delle presenti N.A. e/o nelle Tavole grafiche di Piano.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968, sono inoltre ammesse distanze inferiori a quelle regolamentari nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di S.U.E., con previsioni planovolumetriche.

#### 19- Verde privato:

è l'area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato o giardino attrezzato, con presenza di alberature ed arbusti, aiuole e bordure anche in muratura; sono ammesse attrezzature sportive scoperte, piscine private, nonché costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse, con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purchè ricoperte da strato di terreno di spessore minimo di cm 50 atto alla formazione di verde.

19.1-Le superfici a verde privato indicate nelle tavole grafiche del P.R.G.C. costituiscono pertinenze degli edifici esistenti; si intendono inedificabili e non concorrono nella determinazione del valore dell'indice fondiario di Zona. La parte complessivamente lastricata non può eccedere il 30% della superficie totale prevista a verde.

## 20- **Parcheggio privato:**

- sono gli spazi destinati o da destinare a parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari, ex art.9 L.122/89, e ai parcheggi delle nuove costruzioni in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume (V) di costruzione residenziale (ex art.18 L.765/67 e s.m.i. e art. 26 L. 47/85). Questi parcheggi sono legati dal vincolo di pertinenza agli immobili principali di riferimento;
- sono inoltre gli spazi destinati o da destinare ai parcheggi in sopra o sottosuolo non soggetti a vincoli di pertinenza.

20.1-Le superfici richieste dal P.R.G.C. per i parcheggi privati potranno essere computate al lordo di aree e spazi di manovra interni al lotto ed includendo le aree relative ad autorimesse singole o collettive

## Art.7 – **Utilizzazione degli indici urbanistici**

L'utilizzo degli indici urbanistici ed edificatori è comunque soggetto ai seguenti limiti e vincoli:

- L'entità edificatoria relativa ad una determinata porzione di territorio è ammessa nel limite massimo indicato dagli indici relativi e può essere utilizzata una sola volta, indipendentemente dai successivi frazionamenti e passaggi di proprietà; nel caso di accorpamento di più particelle catastali al fine di costituire un unico lotto edificabile, il richiedente si impegna ad asservire tali particelle al fabbricato oggetto di edificazione, richiedendone la riunificazione catastale; per l'edificazione nelle aree agricole non è richiesta la riunificazione catastale delle particelle, ma è obbligatoria la trascrizione del vincolo di asservimento nei modi e forme di legge; analoga trascrizione è richiesta per le operazioni di frazionamento conseguenti a divisione di proprietà di area edificata o comunque oggetto di concessione edilizia già rilasciata, **fermo restando i vincoli a verde, parcheggio o di servizio precedentemente attribuiti per l'intervento edificatorio risultante in concessione; il vincolo in atto deve essere trascritto sui pubblici registri della proprietà immobiliare, a favore del Comune ed a cura e spese dei frazionanti.**
- L'assenso comunale ad una richiesta di edificazione che impegni aree già precedentemente asservite all'edificazione implica l'annullamento della Concessione anche se inavvertitamente rilasciata, e ciò nei termini di legge.
- L'area minima di intervento fissata dalle presenti norme può essere costituita anche dalla riunione di proprietà diverse, purchè formanti un sistema di aree continue, congruenti ed urbanisticamente omogenee.
- E' fatto divieto di trasferire cubature o diritti di edificazione su lotti non contigui. Il divieto non è operante per le zone agricole e per gli ambiti soggetti a piani esecutivi.
- E' onere del richiedente il consenso a costruire fornire la prova che l'area di cui si richiede l'utilizzo edificatorio non sia già stata precedentemente asservita ad altro edificio.
- Condizione necessaria ed indispensabile per l'utilizzo edificatorio di aree per la residenza o per insediamenti produttivi è l'esistenza di adeguate opere di urbanizzazione o, se consentito dalle N. A., l'impegno contestuale al loro completamento assunto con idonea convenzione od atto di vincolo unilaterale.



- E' inoltre condizione per l'edificabilità l'accessibilità al lotto da via pubblica o gravata da uso pubblico ovvero da strada privata esistente, previo dimostrazione del diritto o servitù di transito pedonale e carrabile a favore del richiedente la concessione.
- Il trasferimento della Concessione Edilizia a successori o altri aventi causa non fa decadere gli impegni assunti dagli originari richiedenti nei confronti del Comune con la Concessione stessa, la quale dovrà essere regolarmente volturata con richiesta formulata al Comune dagli interessati.
- Nel caso di concessione singola o convenzionata non può comunque essere superato il limite fissato dall'indice di fabbricazione fondiario (I.F.) applicato sul lotto risultante dopo la gratuita dismissione delle aree ricadenti sulla proprietà e destinate dal P.R.G.C. ad uso pubblico (rettifiche stradali, parcheggi, aree verdi o pubblici servizi) e al netto delle aree vincolate a verde privato. La dismissione delle aree suddette dovrà essere contestuale al ritiro della Concessione edilizia in ambito del collegato e contestuale atto convenzionale con il Comune

#### Art.8 - **Tipologie di intervento edilizio**

Gli interventi necessari alla manutenzione, recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, nonché quelli rivolti a completarlo e ad ampliarlo, sono classificati ai sensi dell'art. 13, 2° comma della L.U.R. Si elencano come segue:

1. Manutenzione Ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro e Risanamento conservativo;
4. Ristrutturazione edilizia;
5. Demolizione senza ricostruzione;
6. Demolizione con ricostruzione (Sostituzione);
7. Ampliamento;
8. Completamento;
9. Soprelevazione
10. Ristrutturazione urbanistica;
11. Nuovo impianto;
12. Opere interne.

Ai sensi del 3° comma dello stesso art.13, sono di seguito riportate le definizioni di ciascun tipo di intervento.

##### **1) Manutenzione Ordinaria:**

1.1- Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio:

1.2- La manutenzione ordinaria è volta a mantenere gli elementi ed i caratteri originali degli edifici, proprii dell'epoca di costruzione, ovvero i più significativi fra quelli consolidati:

1.3- Sono ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture, delle partizioni interne o determini ampliamenti o mutamenti morfologici dell'organismo edilizio.

1.4- Sono altresì da considerare "manutenzione ordinaria" le opere del tipo:

- Riparazione, rinnovo e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purchè ne siano conservati i caratteri originali; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di ringhiere e infissi; ripristino parziale della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti; riparazioni e sostituzioni di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.
- Rinnovo di finiture interne quali: tinteggiature, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originali.
- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti tecnologici e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici

*Nota procedurale:*

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.2, Titolo I, Capo I del D.L.gs.29/10/1999 n. 490 e per quelli vincolati ai sensi dell'art.139, Titolo II, Capo I del D.L.gs. 29/10/1999 n.490.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici compresi nelle aree normative di tipo **A** è necessaria una preventiva formale comunicazione di inizio lavori al Sindaco accompagnata da una descrizione dei lavori in progetto.

**2) Manutenzione straordinaria:**

2.1- Le opere e le 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.

2.2- La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale dell'edificio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

2.3- Rientrano nell'intervento di "manutenzione straordinaria" le opere del tipo:

- Rifacimento delle finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti e tinteggiature; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- Rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, ovvero di murature perimetrali, limitatamente alle parti degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originali.
- Limitate modificazioni distributive interne delle unità immobiliari per l'inserimento o l'integrazione di servizi igienico-sanitari.

- Modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione di aperture o di parti limitate di tramezzature, purchè non venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
- Formazione di intercapedini interrato.
- Realizzazione di volumi tecnici per installazione di impianti tecnologici, anche con additamenti esterni ove non realizzabili all'interno o in locali interrati.
- Chiusura con vetrate di piani pilotis, purchè di uso comune.
- Formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne di pertinenza.
- Rifacimento di tetti e cornicioni senza modifiche della pendenza, della quota di imposta delle falde, né della quota del filo superiore del canale di gronda.
- Realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti ai sensi dell'art.7a L.94/82 quali: scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline.
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriali, artigianali, agricoli e commerciali), sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti ai mutamenti di ciclo produttivo e all'installazione degli impianti tecnologici necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni. I volumi tecnici relativi all'installazione e all'integrazione degli impianti tecnologici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della S. U. destinata all'attività produttiva o commerciale.

*Nota procedurale:*

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione comunale. Per gli edifici vincolati ai sensi dell'art.2, Titolo I, Capo I del D.L.gs. 29/10/1999 n. 490 occorre il parere preventivo della competente Soprintendenza, mentre per gli edifici vincolati ai sensi dell'art.139, Titolo II, Capo I del D.L.gs. 29/10/1999 n.490 (ex L. 1497/39) si applica la sub-delega ai sensi dell'art.13 bis della L.R.20/89.

### **3) Restauro e Risanamento conservativo:**

3.1- Gli 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 nuovi, con essi compatibili:

3.2- 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.3- Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono volti alla conservazione ed alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale compatibilmente con i caratteri proprii degli organismi edilizi. Tali interventi sono specificatamente riservati al patrimonio storico, artistico ed architettonico, così come individuato dal P.R.G.C., nonché ai beni vincolati dal D.L.gs. 490/99.

3.4- Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo possono essere finalizzati anche al cambio di destinazione d'uso, purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, oltre che con le destinazioni previste ed ammesse dal P.R.G.C. per la

relativa area normativa. Il cambio di destinazione d'uso è quindi soggetto alla puntuale verifica del rispetto degli standard tecnico-funzionali (altezze, illuminazione e ventilazione naturale, ecc.).

3.5- Con riferimento alla classificazione delle parti componenti gli immobili interni alle Zone Normative **A**, si distinguono pertanto due tipi di intervento: Restauro conservativo e Risanamento conservativo.

### 3.5.1- Restauro conservativo

Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti. L'intervento di Restauro conservativo deve quindi rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, il suo impianto tipologico-architettonico interno, le parti decorative, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Le connesse opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio e possono riguardare fondazioni, strutture portanti e coperture; non debbono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originali dell'edificio, ma rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale.

Rientrano nel significato di "Restauro conservativo" le seguenti opere:

#### *Finiture esterne*

- Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.
- Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### *Elementi strutturali*

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- Orditura di nuovi solai solo in sostituzione di solai preesistenti non recuperabili, nel rispetto delle quote degli orizzontamenti preesistenti.
- Rinforzo e integrazione degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza +/- 15 cm).
- Riparazione e sostituzione dell'orditura del tetto e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originarie, della quota di imposta e di colmo della copertura. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari dell'edificio. In particolare i nuovi camini o elementi per sfiumi e aerazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio. Non sono ammesse teste di camino del tipo prefabbricato.
- Isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni.
- Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
- Costruzione di vespai aerati al piano terra.

- Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti.
- Ricostruzione di parti di elemento strutturali crollate, nel rispetto dei suddetti criteri.

*Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne*

- Restauro, ripristino e valorizzazione degli elemento originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- Ripristino di aperture originarie o eliminazione di aperture aggiunte.
- L'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai soli casi in cui ne sia rigorosamente dimostrata la funzionalità e la compatibilità con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici, quali: ricorrenza di delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, ecc.

*Tramezzi, aperture e finiture interne*

- Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio.
- Per mutate esigenze funzionali e di uso sono ammesse la realizzazione e demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica al di fuori degli spazi di scala e di androne. Tale inserimento non deve alterare elementi o ambienti architettonici di pregio.
- Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

*Impianti igienici e tecnologici*

- Installazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

*Aree di contorno, cortili e giardini*

- Realizzazione e ripristino delle pavimentazioni con uso esclusivo di tecniche e di materiali tradizionali: lastricati di gneiss , selciati di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi. Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi anche in forma di blocchetti.
- Realizzazione di autorimesse interrate, purchè i sistemi di accesso (rampe, piattaforme, elevatrici, ecc.) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica

### 3.5.2- Risanamento Conservativo

Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l'intervento è propriamente denominato "Risanamento conservativo". Esso è rivolto al recupero complessivo dell'edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di realizzare standard di utilizzazione più decorosi.

In questi casi, oltre le opere proprie del "restauro conservativo", sono ammesse opere del tipo:

- Rifacimento di parti di murature esterne degradate e non recuperabili, mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno originario, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.
- Modeste modifiche delle facciate per adeguare aperture alle necessità minime di illuminazione e ventilazione dei locali, anche con la realizzazione di nuove aperture esterne nel rispetto della geometria e dei rapporti tipologici formali originari; al piano terra è possibile realizzare nuove aperture, purchè contenute nei fili geometrici offerti dal disegno architettonico dell'edificio.
- Ampliamenti alle aperture del piano terreno, ove si tratti di attività commerciali, per la realizzazione di vetrine, nel rispetto dei caratteri formali dell'edificio, sino al raggiungimento di luci massime di metri due.
- Ampliamento alle aperture ai piani interrati o seminterrati, anche per la realizzazione di nuove autorimesse di pertinenza dell'edificio stesso, con luci massime di cm 240.
- Incremento dell' altezza di facciate in funzione del raggiungimento dell'altezza minima di cm 270 dei locali interni, nonché per l'adeguamento del fabbricato alle prescrizioni di Piano.
- Sostituzione degli elemento costitutivi dei prospetti con l'adozione di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- Consolidamento statico degli elementi strutturali. Quando ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza +/- 25 cm).
- Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.
- Demolizione-ricostruzione, per esigenze statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con materiali originari o preesistenti o comunque congrui con i caratteri strutturali dell'edificio e potranno essere consentite lievi modifiche di quota (tolleranza +/- 30 cm) esclusivamente per le abitazioni al fine del raggiungimento dell'altezza minima interna stabilita dalla vigenti leggi. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.
- Recupero dei sottotetti anche a fini abitativi nei limiti stabiliti dall'art.1 della L.R.21/98 e laddove questo non comporti interventi in contrasto con le precedenti prescrizioni e con le norme di zona.
- Interventi sull'impianto distributivo interno rivolti ad ottenere unità edilizie organiche;
- Modifiche dei prospetti verso cortili, come aperture di finestre originarie occultate, aperture di porte-finestre al posto di finestre e viceversa per mutate esigenze distributive interne, aggiunta di logge, balconi, nonché addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale e ascensori) che non sia possibile realizzare all'interno.

- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale

*Nota procedurale:*

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto, è richiesta l'autorizzazione comunale. In caso di mutamento di destinazione d'uso o di edifici vincolati ai sensi del *D.L.gs. 29/10/1999 n.490*, è richiesta la concessione comunale. Inoltre per gli edifici vincolati ai sensi *dell'art.2, Titolo I, Capo I del D.L.gs. 29/10/1999 n. 490* occorre il parere preventivo della competente Sovrintendenza, mentre per gli edifici vincolati ai sensi *dell'art.139, Titolo II, Capo I del D.L.gs. 29/10/1999 n.490* (ex L. 1497/39) si applica, se applicabile, la sub-delega ai sensi dell'art.13 bis della L.R.20/89. E' parimenti richiesta la concessione edilizia per il ricupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi del comma 3 dell'art.1 della L.R. 21/1998.

#### **4) Ristrutturazione edilizia:**

4.1- gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

4.2- Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento si distinguono due tipi di "ristrutturazione edilizia": Ristrutturazione edilizia di tipo A e Ristrutturazione edilizia di tipo B.

##### 4.2.1- Ristrutturazione edilizia di tipo A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni, non configurano aumenti di volumi e di superfici. Attraverso tali interventi, quando previsti dalle Norma di Zona e nel rispetto dei limiti fissati, è ammesso:

- la modifica dell'assetto planimetrico dell'edificio, l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, nonché trasformazioni sistematiche dei fabbricati, pur nel rispetto dei caratteri e degli elementi architettonici di pregio.
- la sostituzione e modifica di tutte le parti interne dell'edificio, prive di specifiche qualità artistiche o storico-documentali, senza modifiche delle quote degli orizzontamenti. A scopo di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento delle altezze dei locali ai minimi di legge, potrà essere ammessa una variazione di quota dei solai con una tolleranza massima di +/- trenta centimetri e una modifica delle quote di imposta delle coperture non superiori a cinquanta centimetri, purchè ciò non comporti demolizioni di cornicioni o finiture di pregio.

- l'installazione, l'integrazione o la sostituzione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici; i relativi volumi tecnici potranno anche essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non comportino aumento di superficie utile.
- L'ampliamento della S.L.S. delle abitazioni in misura non eccedente il 20%, non cumulabile ad altre possibilità di ampliamento, per il miglioramento igienico-sanitario delle abitazioni; 25 mq per ogni unità residenziale saranno ammessi anche se eccedono il suddetto limite.
- Il recupero ad uso residenziale di volumi ex agricoli aggregati o aggregabili con intervento unitario ad edifici residenziali.
- Il recupero a fini residenziali dei volumi di sottotetto dotati o dotabili dei requisiti igienico sanitari di legge senza modifiche delle quote di imposta e di colmo;
- La demolizione e/o il recupero dei volumi edili pertinenziali con la conservazione delle caratteristiche della pertinenza, senza che ciò costituisca aumento di S.L.S., né di volume.

#### 4.2.2- Ristrutturazione edilizia di tipo B:

In questi casi, oltre le opere di cui al precedente punto d.2.1, sono ammesse opere del tipo:

- Le sostanziali modifiche della sagoma esterna e dei prospetti dell'edificio, nel rispetto dei suoi valori estetici e storico-documentaristici e delle caratteristiche dell'intorno edificato;
- La demolizione parziale dell'edificio e la sua fedele ricostruzione nel posizionamento e geometrie volumetriche, sempre e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui sopra e precisando che la demolizione totale del volume dell'edificio si configura invece come un intervento di demolizione con ricostruzione.
- Le variazioni di S.L.S. e S.U. ed il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali, nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi di Zona e nei limiti ivi fissati.
- Il recupero a fini abitativi dei volumi di sottotetto dotati o dotabili dei requisiti igienico-sanitari anche con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo non superiori a cm 50, cumulabili con gli incrementi previsti al successivo punto.
- L'incremento di altezza degli edifici, entro un limite massimo di cm 100, per l'adeguamento delle altezze interne ai minimi previsti da Leggi e Regolamenti e dalle norme sulla sicurezza antincendio, ovvero per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

*Nota procedurale:*

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è richiesta la concessione comunale. Per gli edifici vincolati ai sensi dell'art.2, Titolo I, Capo I del D.L.gs. 29/10/1999 n. 490 occorre inoltre il parere preventivo della competente Soprintendenza, mentre per gli edifici vincolati ai sensi dell'art.139, Titolo II, Capo I del D.L.gs. 29/10/1999 n.490 (ex L. 1497/39) si applica la sub-delega ai sensi dell'art.13 bis della L.R.20/89.

### 5) **Demolizione senza ricostruzione:**

5.1- Riguarda in generale edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione; l'intervento è rivolto alla realizzazione di un migliore assetto urbanistico, anche sotto il profilo della salubrità ambientale, delle aree edificate.



5.2- L'intervento di demolizione senza ricostruzione ha carattere autonomo in quanto non preordinato alla costruzione di nuove opere o fabbricati.

5.2- Non sono ammessi interventi di demolizione sul patrimonio storico artistico ed in particolare sugli immobili vincolati ai sensi del *D.L.gs. 29/10/1999 n.490*.

## **6) Demolizione con ricostruzione ( Sostituzione) :**

6.1- Riguarda edifici privi di caratteri che ne giustificano la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con un nuovo volume da edificarsi, anche su aree edificate, sia fuori terra che interrato.

6.2- Tale tipo di intervento deve essere condotto nel rispetto delle prescrizioni specifiche dell'Area Normativa a cui si riferisce, degli Strumenti Esecutivi competenti e nell'osservanza del D.M. 11/03/1988 e s.m.i. e delle prescrizioni suggerite dalle preventive indagini e studi geognostici previsti dalle presenti N.A.

6.3- In assenza di altre norme specifiche o indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.C., l'intervento di demolizione con ricostruzione deve:

- Prevedere la realizzazione di una S.U. non superiore a quella dell'edificio da demolire.
- Proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio in demolizione (se congrua con il contesto edilizio ed urbano), dell'area da questo occupata e della conformazione dell'isolato di cui fa parte, onde assicurare un suo corretto inserimento nell'ambito interessato.

## **7) Ampliamento:**

7.1- Gli interventi rivolti ad aumentare la consistenza degli edifici esistenti con incrementi di volume e di S.L.S. mediante addizioni sia orizzontali che verticali, ovvero chiusura di spazi aperti esistenti nella sagoma.

7.2- L'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento e del suo intorno ambientale, secondo i parametri, gli indici e le specifiche prescrizioni stabilite dal presente P.R.G.C. per ogni tipo di edificio, o dagli Strumenti Esecutivi competenti.

7.3- Non costituiscono ampliamento:

- Gli interventi di recupero a fini residenziali di sottotetti, che comportino modeste variazioni di quote di imposta e di colmo, realizzati all'interno dell'intervento di ristrutturazione edilizia.
- Il recupero a fini residenziali di volumi ex agricoli realizzati all'interno dell'intervento di ristrutturazione edilizia.
- I modesti aumenti di altezza degli edifici strettamente necessari all'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge o di regolamento igienico edilizio, realizzati all'interno dell'intervento di ristrutturazione edilizia.

## **8) Completamento:**

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da realizzare nel rispetto delle specifiche prescrizioni dell'Area Normativa in cui si collocano, degli Strumenti Esecutivi competenti e di tutte le norme igienico-edilizie, specie per quanto attiene agli allineamenti, alla tipologia, alle caratteristiche planovolumetriche ed architettoniche, ecc.

### **9) Soprelevazione:**

Gli interventi di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione del fabbricato in senso verticale.

La sopraelevazione deve essere eseguita nel rispetto dei parametri, degli indici e delle prescrizioni specificamente definite per ciascuna Area Normativa dalle presenti N.A., ovvero dagli Strumenti Esecutivi competenti e dalle restanti normative in materia.

Non costituiscono sopraelevazione:

- Gli interventi che comportino aumenti di altezza dell'edificio strettamente necessari all'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge o di Regolamento Igienico Edilizio, *da adottarsi ai sensi della L.R.n. 19/99*, realizzati nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia;
- Gli interventi di recupero a fini residenziali di sottotetti, che comportano modeste variazioni delle quote di imposta e di colmo, realizzati nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia.

### **10) Ristrutturazione urbanistica:**

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi. Tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e devono essere attuati nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

### **11) Nuovo impianto:**

Gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, da realizzare secondo specifici parametri urbanistici ed edilizi e prescrizioni tipologiche dettate dal presente P.R.G.C.

### **12) Opere interne:**

Gli interventi realizzati all'interno degli edifici che non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle S.U. e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle Zone omogenee di tipo **A**, di cui al D.M. 02/04/1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento di S.U. l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Le definizioni inerenti i tipi di intervento di cui al presente articolo debbono ritenersi complementari ed integrative delle definizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG./URB del 27/04/1984 e si applicano pertanto congiuntamente.

## Art.9 – Disciplina delle attività di trasformazione urbanistica-edilizia

Ai sensi dell'art.3 della L.10/77 e dell'art.48 della L.R.56/77, il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono chiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o l'autorizzazione per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, in relazione alle diverse categorie di interventi così come definiti al precedente art.7 e secondo le modalità previste nell'art.10.

### 9.1- Interventi non richiedenti autorizzazione o concessione:

Sono quelli relativi ad opere di manutenzione ordinaria così come definita al punto 1 del precedente art.7.

### 9.2- Interventi richiedenti semplice presentazione di relazione tecnica asseverata:

Sono quelli relativi ad opere interne come definite dall'art.26 della L.47/85 e richiamate al punto 12 del precedente art.7.

### 9.3- Interventi richiedenti denuncia di inizio attività (D.I.A.):

Sono quelli elencati nell' art. 2, *comma 60 della L. n.662/96 e s.m.i.*

### 9.4- Interventi soggetti al rilascio della Autorizzazione Edilizia:

Sono quelli specificati nell'art.56 della L.R. 56/77 ed in particolare le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali, di demolizione senza ricostruzione, così come definiti al precedente art.7.

### 9.5- Interventi soggetti al rilascio di Concessione Edilizia:

Sono quelli relativi a: interventi di restauro e di risanamento conservativo che comportano anche il mutamento di destinazione d'uso, di restauro e di risanamento conservativo di immobili compresi negli elenchi di cui all'art.9 della L.R. 56/77, di recupero a fini abitativi di sottotetti di cui alla L.R.21/98, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento, di completamento, di sopraelevazione, di ristrutturazione urbanistica (previo approvazione di S.U.E.) e di nuovo impianto, così come definiti nel precedente art.8.

### 9.6- Interventi soggetti a concessione edilizia convenzionata:

Il P.R.G.C. prevede, in ambiti specificamente individuati, l'attuazione di interventi, anche plurimi, attraverso il ricorso alla Concessione Edilizia Convenzionata (art.49 – L.R.56/77), al fine di garantire la dismissione e/o l'assoggettamento all'uso pubblico (nei limiti di cui all'art.21 della L.R.56/77) delle aree destinate a servizi e la realizzazione delle opere infrastrutturali previste e individuate dal Piano.

## Art.10 – Destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone ed aree normative – riuso di edifici

Ai fini delle applicazioni delle disposizioni di legge e del presente P.R.G.C., sono previste le seguenti tre destinazioni d'uso proprie (cioè prescritte per singole categorie di zone omogenee o loro gruppi):

- Residenziale;
- Produttiva industriale ed artigianale, commerciale e di terziario;
- Produttiva agricola.

10.1- La "residenza" costituisce destinazione d'uso propria delle Zone di categoria **A, B, C**. In dette categorie di aree, oltre la specifica destinazione residenziale e le attività ed utilizzazioni a questa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, è ammesso insediare:

1. Residenze comunitarie e speciali, case albergo, case di riposo, alberghi ed attrezzature di ristoro;
2. Attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio;
3. Uffici pubblici e privati, attività di credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari;
4. Attrezzature ricreative e di tempo libero;
5. Autorimesse e relative officine ( S.L.S. massima destinata alla lavorazione pari a mq 100 e all'esposizione mq 200);
6. Attività di commercio all'ingrosso e di deposito di materiali, (con esclusione del commercio e del deposito di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a situazioni antigieniche o di pericolo) fino alla concorrenza massima di 400 mq di S.V.;
7. Laboratori artigianali che non presentino caratteri di nocività e molestia; in particolare non diano luogo ad effluvi gassosi o a scarichi liquidi maleodoranti e/o inquinanti, a rumori a carattere continuativo di intensità superiore a 60 dB/A misurati al confine dell'area di pertinenza, e che non comportino il deposito o la lavorazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dare luogo a situazioni antigieniche o di pericolo; detti laboratori potranno avere un S.L.S. complessiva (compresi eventuali locali di deposito, servizi ed uffici) non superiore a mq 600, mentre la quota parte di S.L.S. destinata alla lavorazione non potrà in ogni caso superare i mq 400.
8. E' consentito inoltre il mantenimento delle seguenti attività già insediate alla data di adozione del presente P.R.G.C.:

\*\*\* tutte le attività elencate ai precedenti punti da 1 a 7. In tal caso, in tutte le aree normative di tipo **A** e **B**, dette attività potranno essere ampliate "una tantum" fino alla concorrenza del 20% della S.U. esistente e con un limite massimo di mq 100, anche in deroga agli indici proprii dell'Area normativa; 35 mq sono comunque concessi.

\*\*\* le attività produttive agricole a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigieniche ed insalubri.

10.2- L'attività produttiva industriale ed artigianale costituisce destinazione propria delle aree di categoria **D**. In detta categoria di aree, oltre la specifica destinazione produttiva a carattere industriale e/o artigianale e le attività ed utilizzazioni a questa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, è ammesso insediare:

1. Abitazioni per esigenza di custodia agli impianti e/o residenza del titolare dell'attività; tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare i mq 150 di S.U.A., né le S.U. destinate all'attività produttiva, per ogni impianto;

2. Impianti, attrezzature, depositi connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
3. Attività commerciali all'ingrosso nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui al comma 2 dell'art.21 della L.R. 56/77.
4. Attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per la casa e per l'edilizia, per l'agricoltura, autoveicoli ed autoriscambi, articoli da campeggio e simili, attività di rimessaggio;
5. Mense e pubblici esercizi connessi con le attività di cui sopra; attività del terziario quali uffici pubblici e privati, attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari
6. Edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse, stazioni di servizio e di erogazione carburante.
7. Attività commerciali all'ingrosso, nel rispetto delle prescrizioni e norme di cui al comma 2 – art. 21 della L.R. 56/77.
8. esercizi e centri commerciali , nel rispetto delle prescrizioni e norme , di cui al comma 2 , art. 21 della L.R. 56/77

10.3- L'attività produttiva agricola costituisce destinazione propria delle aree di categoria **E**.

In detta categoria di aree, oltre la destinazione produttiva agricola e le attività ed utilizzazioni a questa strettamente connesse, quali le residenze rurali, le strutture e le attrezzature funzionali alla conduzione dei fondi ( rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, silos, serre, locali per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti zootecnici ed agricoli locali) e le relative necessarie opere infrastrutturali, è ammesso insediare:

1. Locali di abitazione e relativi servizi, eccedenti il fabbisogno di residenza rurale, per lo svolgimento di attività agrituristica, nel rispetto della specifica legge regionale di settore;
2. Edifici e manufatti per impianti tecnologici di modesta entità quali: centraline telefoniche, cabine di trasformazione di energia elettrica, ripetitori telefonici e televisivi, impianti di depurazione delle acque e quelli connessi alla distribuzione di altri servizi tecnologici a rete;

E' consentito inoltre, limitatamente alle Aree normative E1 e E2, il mantenimento delle seguenti destinazioni extraagricole

- Abitazioni per la residenza stabile o temporanea;
- Attrezzature ricettive e di ristoro connesse con lo svolgimento di attività agrituristiche;
- Attività produttive artigianali, di commercio e deposito dei prodotti locali;
- Attività estrattive, purchè le modalità di svolgimento di dette attività siano, o possano essere rese conformi alle vigenti leggi statali e regionali che regolano questo settore, anche ai fini del ripristino dell'ambiente naturale alterato.

10.4- Le destinazioni d'uso ammesse per le singole Zone omogenee e specificate nei paragrafi precedenti potranno essere maggiormente definite e precisate in sede di realizzazione di strumenti attuativi; **è comunque vietato il mutamento di destinazione d'uso in contrasto con le indicazioni del P.R.G.C.**

10.5- Per ogni Zona sono indicate le esclusioni specifiche previste dal Piano. In ogni caso il mutamento di destinazione d'uso può essere concesso nei limiti delle attività previste per ogni Zona.

10.6- Il P.R.G.C. individua le attività produttive che potranno essere conservate in zona impropria e ne norma l'uso futuro; nelle zone agricole individua i fabbricati in disuso suscettibili di recupero ad uso agricolo o residenziale.

**Art.11– Atti tecnici connessi al rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.**

L'istanza di concessione od autorizzazione rivolta al Sindaco, a firma dei richiedenti aventi titolo e dei progettisti (per conoscenza), sarà accompagnata dalla documentazione tecnica di progetto in duplice copia a firma dei richiedenti e dei progettisti.

La documentazione tecnica di progetto dovrà comprendere di norma i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa che evidenzia una dettagliata descrizione dello stato di fatto e delle opere da realizzare con riferimento ai parametri edilizi, urbanistici, illuminotecnici ed alle vigenti norme tecnico-funzionali ed igieniche. Per gli interventi che prevedono ampliamenti o nuove costruzioni, la relazione dovrà essere integrata dai necessari calcoli planovolumetrici dimostrativi del rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi di Piano.
- Estratto dello strumento urbanistico, estratto di mappa, planimetria generale estesa all'area di pertinenza ed alle immediate adiacenze in scala non inferiore a 1:500 adeguatamente quotata anche altimetricamente.
- Quando si tratti di interventi sul patrimonio edilizio esistente, esauriente documentazione grafica dello stato di fatto, con rilievo dei fabbricati in scala non inferiore a 1:100 (evidenziando in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove opere), corredata da una idonea documentazione fotografica.
- Progetto degli interventi, chiaramente individuato in ogni sua parte, completo di piante, prospetti e sezioni adeguatamente quotati e in scala non inferiore a 1:100. Gli elaborati grafici dovranno inoltre evidenziare anche la sistemazione delle aree di pertinenza in termini di recinzioni, accessi da spazi pubblici e privati, viabilità interna, organizzazione delle aree a verde e a parcheggio prescritte. Gli interventi particolari riguardanti immobili ricadenti nell'area normativa A1 potranno essere sviluppati in scala 1:50.
- Particolari costruttivi e decorativi sviluppati in scala non inferiore a 1:20, con dettagliata individuazione dei materiali di finizione e dei colori.
- Pareri di rito in merito ai vincoli di carattere storico-ambientale e idrogeologico, al risparmio energetico, prevenzione incendi, barriere architettoniche, sicurezza degli impianti tecnologici e rispetto delle norme igienico-sanitarie in vigore.
- In presenza di strutture od opere in cemento armato e/o acciaio, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere depositata la documentazione attestante l'avvenuta denuncia, ai sensi della L. 1086/71, delle opere in C.A. e/o acciaio presso il competente Ufficio del Genio Civile.

- Prima della ultimazione dei lavori dovrà inoltre essere depositato il progetto definitivo, ove espressamente richiesto dalla L. 46/90 e D.P.R. 577/2 e s.m.i., degli impianti tecnologici ( elettrico, riscaldamento e climatizzazione, protezione dalle scariche atmosferiche, ecc.) .

## TITOLO II – DISCIPLINA DELL'USO DEL TERRITORIO

### Art.12 – Zone e aree normative

12.1- Il territorio comunale di Mombello Monferrato è suddiviso in Zone normative sottoclassificate in Aree normative individuate nella cartografia di Piano.

Le Zone normative rappresentano aree omogenee individuate in relazione alle destinazioni d'uso in atto o previste, ai caratteri morfologici degli insediamenti, all'epoca di impianto ed al valore storico-artistico e documentaristico del patrimonio edilizio esistente.

12.2- Per ogni zona ed area normativa , il P.R.G.C. definisce le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, i parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione, nonché le caratteristiche tipologiche degli interventi.

Zona normativa A - Centro Storico: suddivisa nelle Aree normative A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7.

Zona normativa B - Centro abitato esterno al Centro Storico: suddivisa nelle Aree normative B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18

Zona normativa CR – Area per servizi privati di interesse pubblico (Casa di Riposo).

Zona normativa C - Aree di nuovo impianto: suddivisa nelle Aree normative C1, C2, C3, C4.

Zona normativa D - aree destinate alle attività produttive e commerciali: suddivisa nelle Aree normative D1, D2, D3, D4.

Zona normativa E - aree destinate all'attività agricola: suddivisa nelle Aree normative E1, E2, E3.

12.3- Nell'ambito delle zone normative A, B, C, D, E, il Piano individua topograficamente e/o in normativa le relative aree per servizi previsti ex art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

12.4- P.R.G.C. individua e localizza inoltre:

12.4.1-Le aree inedificabili costituite dalle fasce di rispetto delle strade, ferrovie, corsi d'acqua, cimiteri, elettrodotti, impianti epurativi, ecc..

12.4.2-Le aree inedificabili, boscate o da rimboscare in funzione di difesa dell'assetto idrogeologico e di stabilità dei versanti;

12.4.3-Le aree di interesse scientifico e/o archeologico ed i relativi ambiti di tutela, inedificabili.

12.4.4-Le aree inedificabili e le aree a edificabilità controllata, disciplinate da specifiche norme tipologiche in funzione di salvaguardia di singoli edifici e di complessi individuati quali beni culturali ed aree di tutela del paesaggio.

12.4.5-Le aree inedificate e le aree a edificabilità controllata in funzione di salvaguardia dell'assetto idrogeologico.

12.4.6-Le aree ad edificabilità limitata in funzione della vocazione agricola dei suoli

12.4.7-Le aree intercluse e marginali agli abitati, inedificabili.

#### Art.13 – **Classificazione e strutturazione delle zone ed aree normative**

Il P.R.G.C., secondo le indicazioni delle vigenti Leggi e le finalità delle previsioni formulate, individua le seguenti zone ed aree normative territoriali:

**Zona A** – nuclei abitati di particolare pregio storico-artistico e fabbricati isolati di analogo valore; nuclei rurali omogenei di significato architettonico-ambientale.

- A1) Mombello capoluogo – centro storico;
- A2) Casalino – centro storico;
- A3) Ilengo – nucleo storico;
- A4) Zenevreto – nucleo storico;
- A5) Monte Sion – fabbricato isolato a vincolo monumentale;
- A6) San Gottardo – fabbricato isolato di significato storico-culturale;
- A7) Gambarello – nucleo rurale omogeneo.

**Zona B** – aree urbanizzate a prevalente destinazione abitativa:

- B1) Mombello capoluogo – San Sebastiano;
- B2) Mombello capoluogo – San Martino, Rechezzina;
- B3) Ilengo;
- B4) Coste – nucleo di aggregazione rurale in disuso;
- B5) Zenevreto;
- B6) Villanova, Sabarona, Savi.
- B7) Morsingo.
- B8) Pozzengo.
- B9) Colombaro, Crosio (Pozzengo).
- B10) Cantone Osta (Pozzengo).
- B11) Luara – nucleo di aggregazione rurale in disuso;
- B12) Gaminella.
- B13) Garoppi
- B 14) Cascine Nuove
- B15) Casalino – via Rolla.
- B16) Casalino - Sant'Evasio.
- B17) Casalino – Cantone di Sopra.
- B18) Casalino – Cascine Isola

**Zona CR** – aree per servizi privati di interesse pubblico

Casalino – via Rolla



Zona C - aree destinate a nuovi complessi insediativi residenziali od incompletamente urbanizzate:

- C1) Mombello – Strada Serra Vecchia
- C2) Gaminella – Strada Roccanina
- C3) Pozzengo
- C4) Gaminella – Regione Valle

Zona D – aree per insediamenti produttivi e commerciali:

- D1) Gaminella – Strada statale/Stura- area industriale in saturazione, di riordino;
- D2) Gaminella – Strada Bracca - area industriale e artigianale di nuovo impianto.
- D3) Garoppi - area commerciale e artigianale di nuovo impianto
- D4) Cascine Basso – area di mantenimento e potenziamento impianti artigianali esistenti.

Zona E – aree agricole:

- E1) aree agricole ordinarie.
- E2) aree agricole protette.
- E3) aree agricole di possibile dissesto geologico – non edificandi.

Aree per servizi a soddisfacimento degli standard urbanistici di legge.

Aree per la viabilità esistente e prevista.

Aree di vincolo

Per ciascuna tipologia di zona sono fissati negli articoli seguenti le norme generali d'uso.

Per ogni singola Zona ed Area normativa individuata è data la scheda degli indici e parametri urbanistici ed edilizi caratteristici, dei vincoli tipologici e dei materiali (NORME E PARAMETRI PROGETTUALI DI ZONA) e la scheda analitica e quantitativa sull'uso del suolo (USO DEL SUOLO URBANIZZATO ED URBANIZZANDO).

Sono date le schede riepilogative delle aree ad uso pubblico interne ed esterne alle Zone normative e della loro distribuzione.

Capo 1°

Art.14 – **Zona normativa A: centri e nuclei storici**

Il P.R.G.C., individuando e perimetrando le Aree normative **A**, ha inteso porre sotto tutela e protezione complessi particolarmente significativi, di volta in volta, storico-culturale, architettonico-formale, ambientale o comunque documentario.

Il Piano individua e distingue i differenti valori formali in tali ambiti e ne regola con specifica normativa le tutele e gli interventi giudicati opportuni.

Vengono individuate diverse categorie di aree:

- aree di uso pubblico o di pubblico interesse;
- aree edificate od oggetto di recenti demolizioni;
- aree private non edificate e relativi regimi d'uso.

In casi specifici, il Piano individua aree private di particolare significato, ove il vincolo viene posto anche sul patrimonio di verde esistente con l'obbligo di sottoporre a richiesta di autorizzazione il taglio e l'abbattimento di alberi, intervento che sarà ammesso solo in caso di provata necessità e con specifico impegno alla sostituzione degli alberi abbattuti con speci analoghe o comunque idonee, escludendo le speci esotiche se non già preesistenti.

Le aree residuali agricole, ove individuate in tali ambiti, sono da destinare esclusivamente ad orti e frutteti, con esclusione di ogni cultura industriale. Sono comunque da intendersi inedificabili.

Qualora cessi l'utilizzo agricolo, tali aree dovranno essere assimilate alle aree verdi di cui al precedente comma, adeguatamente sistemate a parco; le pavimentazioni, ove ammesse, saranno esclusivamente eseguite in acciottolato o, in alternativa, in blocchetti di porfido, o in lastre di pietra grigia ( Luserna o Arenaria), od in ammattonato.

Nell'ambito delle aree normative **A** i cambi di destinazione d'uso sono consentiti al solo fine di una migliore salvaguardia del patrimonio esistente e di rivitalizzazione del tessuto urbano in degrado.

Nell'ambito delle aree normative **A**, il Piano individua i tratti di strada aventi pavimentazione in acciottolato o in ammattonato, da conservare o ripristinare.

Gli interventi sul sistema viario sono ammessi al solo fine di ripristinare il sistema viario storico, per quanto possibile, anche nelle pavimentazioni che, preferibilmente dovranno essere in ammattonato, acciottolato, cubetti in porfido o in lastre di pietra grigia di spacco; modeste modifiche ai tracciati sono consentite nelle fasce marginali per migliorie che non alterino il tessuto urbanistico.

I vincoli sin qui espressi si estendono anche alle aree pubbliche ed agli interventi di mano pubblica (Comunali, Provinciali, di Genio Civile, ecc.)

Per le aree edificate ed i fabbricati in esse contenuti il P.R.G.C. individua le seguenti classi di edifici:

- Volume edilizio di rilevante interesse storico, ambientale ed architettonico (classe A);
- Volume edilizio di rilevante interesse ambientale, ma senza particolari valenze architettoniche - (classe B);
- Volume concorrente a formare l'ambiente urbano, in ordinario stato di conservazione, o fatiscente - (classe C);
- \* Volume edilizio congruente con l'ambiente, ma alterato superficialmente in materiali e/o dettagli - (classe C)
- Volumi edificati dopo il 1945, compatibili ed eventualmente da adeguare nei dettagli – (classe D);

- Volumi estranei al nucleo storico o superfetazioni, da demolire – (classe E).

Per ciascuna classe di edifici sono date (art.15) le modalità di intervento ammesse.

Gli edifici individuati di classe (A) anche in zone diverse dalla zona **A**, devono sottostare ai vincoli di intervento espressi per la classe (A) nel citato art.15.

Nelle aree **A**, gli edifici individuati come da ripristinare sono sottoposti ai vincoli della classe (B); gli edifici semplicemente indicati come esistenti saranno comunque assimilati a quelli della classe (C).

#### Art.15 – **Modalità di intervento nella Zona normativa A**

Il P.R.G.C. regola gli interventi nelle Aree normative **A** a seconda della classe degli edifici, come definita nel precedente art.14.

##### 15.1- Classificazione degli edifici e relativi interventi ammessi -

Classe (A): sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro conservativo, così come definiti e specificati ai punti 1), 2) e 3.5.1) dell'art.8.

Sono da reimpiegare rigorosamente le tecniche costruttive originali.

**I progetti di intervento relativi a tale classe di edifici sono sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui all'art.9 bis della L.R.56/77 e s.m.i.; nel caso di edificio sottoposto a vincolo di cui al D.Lgs.29/10/99 n.490, Titolo I, art.2, è vincolante il parere della competente Sovrintendenza ai Monumenti.** *Nella fattispecie: la casa colonica già convento francescano di Monte Sion.*

Classe (B): oltre la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo, è consentito anche il risanamento conservativo, così come definito e specificato al punto 3.5.2 dell'art.8..

Classe (C): oltre agli interventi ammessi per gli edifici di classe (B), è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo A, così come definita e specificata al punto 4.2.1) dell'art.8. In ogni caso i materiali di finizione dovranno essere quelli prescritti per l'Area Normativa.

Classe (D): sono ammessi gli interventi di cui alla classe (C) e la ristrutturazione edilizia di tipo B, con l'obbligo di rimuovere le alterazioni di materiali e dettagli che siano, pur se esistenti, in contrasto con le prescrizioni di zona, sia per quanto concerne i materiali che per i dettagli architettonici.

Classe (E): non è ammessa la manutenzione straordinaria ed ogni altro intervento che non porti ad eliminare tali presenze.

##### 15.2- Demolizioni, riedificazioni, recupero residenziale di corpi di fabbrica non abitativi -

La demolizione degli edifici in Zona **A** potrà essere ammessa solo per quegli elementi che appaiono estranei a complessi o quinte concorrenti a formare l'ambiente urbano o siano ad esso del tutto marginali; la riedificazione di edifici crollati o demoliti sarà ammessa nello stretto rispetto della preesistenza documentata; la riedificazione di edifici crollati o demoliti sarà ammessa nello stretto rispetto della preesistenza documentata, sia per volumi che per tipologia costruttive.

Nella Zona **A**, i corpi di fabbrica non abitativi esistenti (fienili e porticati aperti su uno o due lati, magazzini agricoli, ex stalle e simili) potranno essere recuperati a residenza per l'intera S.L.S.

Gli edifici agricoli esistenti in zona **A** individuati come da trasferire (perché in zona impropria) sono recuperabili ad uso residenziale nei limiti di cui al comma precedente.

Per le attività produttive di cui è ammesso il mantenimento si applicano le norme di cui al successivo art. 25.

Per tutti gli edifici agricoli o produttivi esistenti in zona impropria (residenziale) si applicano, qualora resi disponibili per trasferimento dell'attività, i disposti derivanti dalla applicazione della normativa di zona per il loro ricupero abitativo.

#### Art.16 – **Prescrizioni particolari per gli interventi nella Zona A**

Fatta salva ogni più specifica prescrizione nelle schede di zona, gli interventi nelle aree normative **A** devono fare riferimento alle seguenti tipologie di riferimento ed ai seguenti materiali:

- le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a falde con pendenze uniformi, costanti per tutto lo sviluppo e comprese tra il 30% e il 50%; il manto di copertura dovrà essere in coppi laterizi alla piemontese, possibilmente di ricupero, oppure di tipo antichizzato;
- gli sporti delle coperture dovranno essere realizzati nelle misure, nelle forme e con i materiali tipici e congrui all'edificio stesso e all'ambiente urbano circostante. Normalmente gli sporti delle coperture non potranno aggettare oltre cm 80, grondaia compresa. Di norma dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipizzazioni seguenti:
  - \*\* in forma di pantalere con orditura portante a vista costituita da smezzolette o travetti con soprastante listellatura o tavolato (anche in mattonelle), con esclusione di sagomature imitative e di rivestimento in perlinato;
  - \*\* in semplice soletta in cemento armato a faccia a vista, con la stessa pendenza della falda, spessore cm 10 – 15 , tagliata all'estremità secondo il piano verticale;
  - \*\* in forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche ingiustificate;
  - \*\*ove individuati dal P.R.G.C., è fatto obbligo di conservare cornicioni o pantalere esistenti;
- i nuovi balconi dovranno armonizzarsi con quelli già esistenti, ovvero essere realizzati in lastre di pietra, su mensole in pietra naturale, oppure in cemento armato a faccia a vista; le relative ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, utilizzando preferibilmente profilati diritti pieni, nelle forme e nelle coloriture della tradizione locale
- le facciate dovranno essere realizzate ad intonaco nei colori preesistenti di accertata valenza storica; nei casi dubbi, i colori dovranno essere adottati nella esclusiva gamma dei giallo-ocra, paglierino, rosa antico, bigio-cinerino, previa approvazione a campione da parte degli organi preposti (sono comunque vietati il colore bianco e le tinte forti in genere). In particolare è vietato l'impiego di marmi, serizzi e graniti per rivestimenti, specie se lucidati.; l'uso dei mattoni a faccia a vista è consentito solo nel caso di provate persistenze ed esclusivamente con l'impiego di mattoni pieni tipo cotto antico "a mano", posati con fili pieni, non stilati, in malta grigia o ocra; è parimenti ammesso l'uso della pietra locale (Pietra da Cantoni), sempre nel rigoroso rispetto delle preesistenze.

- i davanzali saranno in pietra grigia martellinata o fiammata con teste a torio (Luserna o arenaria); architravi ad intonaco, fatti salvi i fregi architettonici; zoccoli di altezza non superiore a cm 80 in lastre di pietra grigia (Luserna o arenaria) a spacco, alla martellina o fiammata ( non è ammesso il cocciame, l'opus incertum né l'opus quadratum);
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno con vena a vista a toni scuri oppure biaccati nei colori preventivamente approvati a campione dagli organi comunali (è tollerato l'uso del metallo purchè verniciato); sono prescritte le persiane ad anta, anche piene; sono escluse le tapparelle avvolgibili;
- per i lastricati ed i cortili e simili, si rimanda alle prescrizioni di cui al precedente art.14;
- le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto nelle forme tipiche della tradizione locale ed essere eseguite in blocchi di pietra naturale, in muratura a faccia a vista, o intonacate e tinteggiate. Sono preferibili le recinzioni in semplice rete metallica o cancellate in ferro a disegno semplice o a siepe viva. E' espressamente vietato l'uso di prefabbricati in cemento, foderi pieni e simili, anche all'interno delle proprietà. Gli zoccoli di sostegno delle recinzioni, in muratura o cemento armato a vista, non potranno mai emergere per più di cm 50 dal terreno sistemato;
- le eventuali rimodellazioni del terreno non potranno modificare i livelli preesistenti oltre metri uno e dovranno essere raccordate a scarpa;
- la realizzazione di muri di sostegno sarà consentita solo ove, una circostanziata relazione geologica, redatta da tecnico abilitato, ne dimostri l'assoluta necessità suffragata dal competente organo regionale per le zone di vincolo idrogeologico; in ogni caso i nuovi muri ed il ripristino di quelli esistenti dovranno avere la minima altezza possibile, essere formati con paramento esterno rivestito in mattone pieno uso paramano antichizzato o rivestito in massello di pietra viva (Luserna, granito o pietra da cantoni); finizioni in cemento a vista potranno essere consentite previo adeguato trattamento delle superfici e provata compatibilità ambientale riconosciuta dal competente Organo di Controllo regionale per la tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione, dovranno rispondere a criteri di rispetto ambientale ed essere in subordine alle valenze architettoniche.

Eventuali interventi non conformi alle prescrizioni particolari del presente articolo, che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione progettuale e per la particolare qualità architettonica, potranno essere realizzati previo parere favorevole della competente Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Culturali e Ambientali.

E' comunque facoltà del Comune, ogni qual volta lo ritenga opportuno, richiedere il parere degli organi regionali preposti alla tutela dei beni ambientali, il cui parere di merito risulterà vincolante.

La Commissione edilizia esercita il controllo della corretta applicazione del presente articolo e del corretto inserimento ambientale dell'intervento.

I vincoli sin qui espressi si estendono anche alle aree pubbliche ed agli interventi di mano pubblica (Comunali, Provinciali, di Genio Civile, ecc.)

## Capo 2°

### Art.17– Zona normativa B: centri abitati esterni ai nuclei storici

Per ogni singola area normativa, il Piano indica, nelle tabelle allegate, le tipologie edilizie ammesse o vietate e gli eventuali vincoli di materiali edili Il P.R.G.C. in accordo con le finalità primarie che si propone, individua le aree urbanizzate esistenti e ne stimola un più adeguato uso, in particolare residenziale, al fine di adeguare il patrimonio edilizio ai fabbisogni pregressi e previsti e di contenere il fabbisogno di aree di nuovo impianto; tali zone di completamento, esterne ai “centri storici”, sono indicate come Aree Normative **B** (all’interno della Zona normativa omogenea **B** ). Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi regolanti gli interventi sono indicati per ogni singola Area normativa nelle schede allegate.

Zona Normativa B – Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Per gli edifici individuati come “di particolare valore architettonico o storico ambientale” si applicano i vincoli espressi per i fabbricati di Classe (A) di cui agli artt. 14 e 15 precedenti.
- Sui restanti fabbricati ad uso residenziale esistenti sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
  - \*\* manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - \*\* restauro e risanamento conservativo,
  - \*\* ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B,
  - \*\* ampliamento,
  - \*\* demolizione con ricostruzione (sostituzione),
  - \*\* sopraelevazione,
  - \*\* ristrutturazione urbanistica, in ambito di S.U.E. da individuarsi con Deliberazione Consigliare,
 così come specificati al precedente art.8.
- Nelle aree di margine individuate come edificabili con concessione singola o con concessione singola convenzionata sono ammesse le nuove costruzioni.

Ove si tratti di edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C., i progetti di intervento nella Zona **B** potranno prevedere aumenti del volume edificato nella misura massima del 20% di quello preesistente, purchè, a intervento realizzato, la densità edilizia non risulti superiore all’indice fondiario massimo previsto per l’Area normativa. Limitatamente ad esigenze connesse con l’adeguamento dei servizi igienico-sanitari ed il miglioramento della funzionalità degli immobili è consentito, in deroga agli indici di zona, un incremento di S.U.A. nel limite massimo di mq 25 per unità immobiliare

Per i fabbricati esistenti è inoltre ammesso un incremento in deroga alla S.C. per la formazione di autorimesse pertinenziali, in ragione di due posti auto per ogni unità immobiliare

Tutti i corpi di fabbrica non abitativi esistenti (fienili e porticati aperti su uno o due lati, magazzini agricoli, ex stalle e simili) potranno essere recuperati agli usi residenziali, di cui al punto 10.1 dell’art.10, per l’intera S.L.S.

Gli edifici agricoli esistenti in zona residenziale individuati come da trasferire (perché in zona impropria) sono recuperabili ad uso residenziale nei limiti di cui al comma precedente.

E' inoltre consentito il ricupero ad uso esclusivamente abitativo (con esclusione di qualsiasi tipo di attività artigianale e/o commerciale) della cubatura delimitata dalla sagoma esterna dei porticati ex agricoli isolati esistenti, comunque aperti, nel limite massimo di mq 50 di S.U.A.

Per le attività produttive di cui è ammesso il mantenimento si applicano le norme di cui al successivo art. 25.

**Per tutti gli edifici agricoli o produttivi esistenti in zona impropria (residenziale) si applicano, qualora resi disponibili per trasferimento dell'attività, i disposti derivanti dalla applicazione della normativa di zona per il loro ricupero abitativo, inclusa la sostituzione edilizia.**

Per ogni Area normativa **B**, il Piano indica le attività complementari ammesse o vietate e individua le aree da sottoporre a Piani attuativi o a interventi convenzionati.

Le aree vincolate a verde privato sono da intendersi pertinenziali degli edifici esistenti ed inedificabili. I lastricati e le pavimentazioni in genere non potranno eccedere il 30% della superficie individuata dalla cartografia di Piano a verde privato.

Per ogni area normativa, il Piano indica, nelle tabelle allegate, le tipologie ammesse o vietate e gli eventuali vincoli di materiali edili.. Tali vincoli si intendono operanti anche nella riedificazione di edifici preesistenti per qualunque motivo crollati o demoliti.

### Capo 3°

#### **Art. 18 – Zona Normativa CR: aree per servizi privati di interesse pubblico**

Allo scopo di salvaguardare e favorire lo sviluppo di una iniziativa a carattere privato, già insediata sul territorio, destinata allo svolgimento di una importante funzione di interesse pubblico (casa di riposo per anziani), il P.R.G.C. individua in frazione Casalino (strada Rolla) un'Area normativa specifica a tale esclusivo scopo destinata.

Oltre le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, la demolizione parziale con ricostruzione e ampliamento, la demolizione con ricostruzione (sostituzione), l'ampliamento, la sopraelevazione.

I progetti di intervento, estesi all'intera cellula edilizia, potranno prevedere aumenti del volume edificato fino alla concorrenza massima della densità edilizia territoriale pari a 1,7 mc/mq.

Per tale Area normativa, il Piano indica, nelle schede allegate, i parametri edilizi ed urbanistici, le tipologie edilizie ammesse o vietate, le destinazioni specifiche e gli eventuali vincoli di materiali edili.

Il rilascio della concessione per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione è comunque subordinato al vincolo della destinazione dell'immobile ad attrezzatura di interesse comune e servizi sociali.

Il rilascio della concessione alla realizzazione degli interventi edilizi di ampliamento e/o di sopraelevazione è inoltre subordinato alla stipula di specifica convenzione in cui siano precisati gli impegni assunti col

Comune ed in particolare gli impegni in merito alla destinazione d'uso, alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi (parcheggi, strade, aree verdi, ecc.) ed agli oneri posti a carico del richiedente afferenti i costi di urbanizzazione, che non potranno mai risultare inferiori a quanto indicato nelle tabelle comunali per le zone **C**.

Qualora le aree per servizi risultino di entità non convenientemente apprezzabile o non razionalmente utilizzabile, ovvero di difficile reperimento nell'ambito del lotto, in alternativa alla cessione l'Amministrazione Comunale potrà, a sua discrezione, richiederne la parziale monetizzazione.

#### Capo 4°

##### **Art.19 – Zona normativa C: aree urbane di nuovo impianto**

Le aree residenziali di nuovo impianto sono identificate dal Piano come Zona normativa di tipo **C**. In tali aree l'attività edificatoria è comunque soggetto alla formazione di S.U.E., sia di iniziativa pubblica che privata, secondo le indicazioni dell'art.4 e successivi.

In linea di massima sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio elencate nel paragrafo iniziale dell'art.8 delle presenti N.A.

Per ogni singola Area normativa, il Piano indica, nelle schede allegate, i parametri edilizi ed urbanistici, le tipologie edilizie ammesse o vietate, l'entità delle aree destinate a pubblici servizi e gli eventuali vincoli di materiali edili.

Per ogni Area normativa **C**, il P.R.G.C. specifica inoltre gli indirizzi di utilizzo urbanistico ed edilizio e le principali direttive tipologiche, quest'ultime di tipo orientativo, essendo affidata ai S.U.E. la regolamentazione circa la distribuzione dei volumi e delle aree destinate a servizi.

qualora venga dato corso alle pratiche edilizie per la realizzazione di interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione anche parziale dell'edificio situato in località pozzengo , zona c3 , via biliani , denominato villa tovo , la concessione (o dichiarazione d'inizio attività, se ammessa dalla legislazione in vigore) e' subordinata a parere preventivo della soprintendenza beni e attività culturali tendente a riconoscere la presenza di testimonianze artistiche meritevoli di tutela che possano impedire l'attuazione completa o parziale dell'intervento edilizio richiesto

##### **Art.20 – Aree di uso pubblico – Tipologie edilizie**

Ove il P.R.G.C. vincoli aree per uso pubblico sia per soddisfare i fabbisogni legati agli standard urbanistici che per la viabilità pubblica, sono da applicare i criteri seguenti:

- Nelle zone urbanizzate e comunque non soggette ad obbligo di S.U.E., i vincoli quantitativi e grafici posti dal Piano sono rigidamente vincolanti ed i singoli interventi edilizi sono ammessi solo



contestualmente alla realizzazione di dette previsioni per le aree pubbliche, anche attraverso apposito convenzionamento con i soggetti privati interessati.

- Nelle zone di nuovo impianto o comunque soggette ad obbligo di S.U.E., sono vincolanti le sole quantificazioni, che rappresentano minimi inderogabili, mentre le localizzazioni delle aree da destinarsi a servizi sono da intendersi indicative.

Ove il P.R.G.C. indichi le tipologie ammesse o escluse, si deve fare riferimento alle seguenti definizioni:

- Isolata a blocchi : volume di fabbricato isolato su quattro lati, senza cortili interni o chiostrine; eventuali cortili a patio sono consentiti solo per le case uni-bifamigliari.
- A schiera o contigua: porzioni di fabbricati aventi uno o due lati aderenti a fabbricato contiguo, in un caso con progetto unitario e nel secondo caso con progetti differenziati, ma congruenti.
- Semichiusa: tipologia di edifici formanti cortili chiusi su tre lati.
- Chiusa: tipologia di edifici formanti cortili chiusi su quattro lati.

## Capo 5°

### Art.21 – **Zona normativa D: insediamenti produttivi e commerciali**

Il P.R.G.C. individua gli insediamenti per le attività produttive e commerciali esistenti nel territorio comunale e le aree da destinare sviluppo delle suddette attività.

I nuovi impianti produttivi di tipo industriale, di stoccaggio, di commercio per la vendita all'ingrosso e per la grande distribuzione potranno localizzarsi esclusivamente nelle aree normative **D**, salvo quanto diversamente specificato al punto 10.2 dell'art.10.della presenti N.A.

Tale obbligo, come già specificato nell'art. 10, non si estende al piccolo artigianato di servizio alla residenza ed alle lavorazioni strettamente connesse con l'attività agricola e svolte nell'ambito di aziende agricole

Sono insediabili le attività compatibili con la tutela dagli inquinamenti e che, per le attività incluse negli elenchi formati a norma dell'art.216 del T.U. delle Leggi Sanitarie, abbiano ottenuto preventivo parere favorevole della competente A.S.L..

Gli impianti produttivi esistenti ricadenti in zona impropria sono singolarmente individuati e classati "da conservare", ove ciò sia ammissibile con le finalità del Piano.

In linea generale in tutte le Aree normative di tipo **D** è ammessa anche la destinazione residenziale sino alla concorrenza massima di mq 150 di S.U.A per ogni impianto, esclusivamente destinata a residenza del custode o del conduttore o del proprietario che eserciti l'attività cui l'impianto è destinato.

In relazione alle caratteristiche delle diverse realtà presenti sul territorio comunale, alle esigenze di rilocalizzazione ed alle previsioni di riassetto e sviluppo delle attività produttive e commerciali, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue:

- Area di riordino e completamento ( D1)
- Aree di nuovo impianto (D2 e D3)
- Aree di potenziamento di impianti artigianali esistenti (D4)
- Insediamenti ammessi in zona impropria.

#### Art.22 – **Area normativa D1 di riordino e di completamento**

Area Normativa D1: in frazione Gaminella ( a valle della s.s. 590) – per insediamenti di tipo produttivo industriale e per artigianato produttivo.

La zona, largamente segnata da insediamenti produttivi è prossima alla saturazione e presenta i segni di insediamenti casuali, senza una adeguata dotazione di servizi pubblici e insufficienze viarie e di parcheggio. La 2<sup>a</sup> Variante strutturale del P.R.G.C. riconferma gli obiettivi della 1<sup>a</sup> Variante e cioè: la riorganizzazione della zona con adeguamento del sistema viario interno, la formazione di parcheggi ed attrezzature pubbliche (verde e sport, centro sociale, ecc) in ragione del 10% della S.T. Tali infrastrutture saranno realizzate sulla scorta delle indicazioni distributive espresse dai S.U.E., avendo le indicazioni delle tavole grafiche di Piano valore di riferimento parametrico e quantitativo.

Il riordino della Zona si attua attraverso la formazione di idonei S.U.E. di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P.E.C.) estesi ai comparti di intervento individuati dal P.R.G.C. e confermati con le lettere A-B-C-D. Nei comparti A e C assogettati a P.E.C. (con delibera C.C. n.10 del 12/03/1993) di prossima scadenza e per i quali risultano ormai completati tutti i servizi e le infrastrutture previsti in convenzione, dalla data di scadenza dei rispettivi S.U.E i futuri interventi edilizi si attueranno tramite D.I.A. o Permesso di Costruzione redatti in conformità alle prescrizioni attuative ed ai parametri quantitativi previsti nella tabella - Parametri urbanistici ed edilizi - allegata alla scheda di zona della Area Normativa **D1**.

Per i comparti “B” e “D”, gli interventi dovranno essere obbligatoriamente realizzati con Piani Esecutivi. E’ fatto divieto al rilascio delle concessioni nell’ambito dei singoli comparti della zona, prima che questi siano stati dotati dei P.E.C. sopra indicati.

Le convenzioni relative ad interventi nella zona vanno trascritte nei registri della proprietà immobiliare.

Per la formazione dei comparti di intervento, consorzi obbligatori per la realizzazione degli interventi e la definizione della loro ampiezza, per l’eventuale esproprio e l’utilizzazione degli immobili espropriati, si applicano i disposti dell’art.46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli indici urbanistici ed edilizi della zona sono espressi nelle tabelle allegate e sono formulati tenendo conto delle esigenze degli insediamenti preesistenti e dello stato di fatto della edificazione in zona.

Le aree ricadenti in fascia di rispetto fluviale, pur essendo inedificabili, concorrono all’applicazione degli indici urbanistici di zona.

Per i lotti già edificati, prima della adozione del presente progetto preliminare di P.R.G.C., che prevedono aree per verde privato ora ricedenti in fascia di rispetto fluviale, tale dotazione potrà essere conservata a soddisfazione degli standard di dotazione previsti dalla presente Variante Strutturale

#### Art.23 – **Aree normative D2 e D3 di nuovo impianto**

Area normativa D2: in frazione Gaminella, strada Bracca ( a monte della s.s. 590) – per insediamenti di tipo produttivo industriale e per artigianato produttivo

Per garantire le possibilità di sviluppo delle aziende già insediate nel Comune ed in particolare in regione Gaminella ed in considerazione della sostanziale saturazione dell'area D1 su cui tali aziende insistono, il Piano individua un'area per insediamenti produttivi (D2), localizzata in modo da facilitare al massimo l'allacciamento alle infrastrutture esistenti e contenere i costi di allacciamento.

La nuova area normativa D2 è prospiciente l'area D1 ed è a questa collegabile funzionalmente tramite strade comunali esistenti.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art.8 delle presenti N.A.

L'attivazione dell'Area normativa D2 è assoggettata a P.E.C. obbligatorio su tutta l'area, attuabile anche per comparti di intervento (previo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.), purchè estesi ad una superficie territoriale minima non inferiore a mq 5000.

Indici di utilizzo come da allegata tabella di zona.

Le infrastrutture funzionali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s. m. i. saranno realizzate sulla scorta delle indicazioni distributive espresse dai S.U.E., avendo le indicazioni delle tavole grafiche di Piano valore di riferimento parametrico.

Le aree destinate alle infrastrutture funzionali di cui sopra dovranno essere garantite nella misura minima indicata nell'allegata tabella di zona.

I distacchi dalle strade di accesso sono vincolati alle indicazioni della cartografia di Piano; le strade interne avranno sezione utile non inferiore a ml 6,00, oltre banchine pedonali di m 1,20 per lato.

Area normativa D3: in regione Garoppi (a valle della s.s. 590) – da destinare a nuovi insediamenti commerciali e per artigianato di servizio.

La quota parte di superficie territoriale da destinare alle attività commerciali non potrà superare il 70% dell'intera superficie territoriale.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art.8 delle presenti N.A.

L'attivazione dell'Area normativa D3 è assoggettata a P.E.C. obbligatorio su tutta l'area, attuabile anche per comparti di intervento (previo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.), purchè estesi ad una superficie territoriale minima non inferiore a mq 4000.

Si applicano gli indici di cui alla relativa tabella.

Le infrastrutture funzionali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s. m. i. saranno realizzate sulla scorta delle indicazioni distributive espresse dai S.U.E., avendo le indicazioni delle tavole grafiche di Piano valore di riferimento parametrico.

Le aree destinate alle infrastrutture funzionali, di cui ai punti 2) e 3) – comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77, dovranno essere garantite nelle misure minime indicate nella allegata tabella di zona.

In tutte le aree normative D soggette a S.U.E., l'allontanamento dei rifiuti solidi dovrà essere garantito dagli insediati in sede di convenzione ed in accordo con le vigenti leggi. Lo scarico dei rifiuti liquidi attraverso la rete comunale sarà ammissibile dopo le opportune verifiche di compatibilità, essendo l'abbattimento necessario a carico degli insediati.

**Art. 24 – Area normativa D4 di mantenimento e potenziamento di impianti artigianali esistenti**

In regione Cascine Basso – per la permanenza ed il potenziamento delle attività produttive a carattere artigianale insediate.

Oltre le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento, sono ammessi la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione parziale e con ampliamento, la demolizione con ricostruzione (sostituzione), l'ampliamento, la sopraelevazione.

I progetti di intervento potranno prevedere aumenti della superficie lorda di solaio (S.L.S.) e della superficie coperta (SC) fino alla concorrenza massima, rispettivamente, del 85% e del 60% della superficie fondiaria di pertinenza.

L'altezza degli edifici non deve superare i m10,00, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico, opportunamente documentate e congruenti con l'ambiente, esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

E' ammessa la destinazione residenziale sino alla concorrenza massima di 150 di S.U.A. per ogni impianto, da destinare a residenza del custode o del conduttore o del proprietario che eserciti l'attività cui l'impianto è destinato.

Restano comunque confermate le destinazioni residenziali preesistenti.

Gli interventi di sopraelevazione e/o di ampliamento che determinino aumenti di S.L.S. superiori al 20% sono subordinati alla formazione ed approvazione di specifico S.U.E. e quindi alla stipula della Convenzione di cui all'art.45 della L.R. e s m i .

Le Convenzioni di cui al comma precedente devono prevedere la cessione o la dismissione gratuita ovvero l'assogettamento all'uso pubblico (nei limiti di cui all'art.21 della L.R. 56/77) di aree per servizi e/o per urbanizzazioni primarie e secondarie nelle quantità specificate nella tabella di zona allegata. Nel caso in cui non sia possibile reperire interamente dette aree nell'ambito dell'Area normativa, in alternativa alla cessione o alla dismissione (e/o assogettamento all'uso pubblico), l'Amministrazione Comunale potrà prevederne la parziale monetizzazione.

**Art.25 – Impianti produttivi isolati o in zona impropria**

Ove il P.R.G.C. individui impianti produttivi esistenti in zona urbanizzata impropria ( residenziale) e ne consenta la permanenza in sito, fermo restando il mantenimento del tipo di attività in atto, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la sopraelevazione con le seguenti limitazioni:

- I progetti di intervento potranno prevedere aumenti della S.L.S. fino alla concorrenza massima del 85% di quella esistente e con un limite massimo del R.C. pari al 60 % dell'area di pertinenza.
- La struttura deve adeguarsi alle norme in vigore per la zona per quanto concerne vincoli sui materiali e distacchi tra fabbricati.

- L'altezza degli edifici non deve superare i m 7,50, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico, opportunamente documentate e congruenti con l'ambiente, esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.
- Area a verde privato nella misura minima del 5% della superficie fondiaria
- Area a parcheggio privato nella misura minima del 10% della superficie fondiaria e pari ad almeno mq 10 per addetto.
- Nella Aree normative **A** è comunque ammesso operare soltanto nei limiti dell'esistente e nel rispetto integrale delle Norme di Zona.

Per gli impianti esistenti in zona non urbanizzata (Zona E), confermati in sito dal P.R.G.C., fermo restando il mantenimento dell'attività in atto, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è ammessa la ristrutturazione edilizia con ampliamento nel rispetto dei seguenti limiti:

- Superficie coperta (S.C.) non eccedente il 50% della superficie del lotto individuato dal P.R.G.C. come pertinente l'insediamento.
- Incremento massimo ammesso della superficie lorda di solaio (S.L.S) non eccedente il 50% di quella preesistente.
- Altezza massima degli edifici non superiore a m 7,50, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico, opportunamente documentate, esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.
- Area a verde privato nella misura minima del 5% della S.F.
- Area a parcheggio non inferiore al 15% della S.F., di cui 1/3 ad uso pubblico; comunque la superficie complessiva destinata a parcheggio non potrà mai risultare inferiore a mq 10 per addetto.
- Accessibilità diretta del lotto da strada pubblica o privata gravata di uso pubblico, ovvero da strada privata esistente, previo dimostrazione del diritto o servitù di transito carrabile a favore del richiedente la Concessione; la strada di accesso al lotto non potrà avere sezione utile inferiore a m 6,00.
- Non potranno essere ampliati gli impianti molesti o comunque tali da non garantire la tutela dell'ambiente a giudizio motivato dell'Autorità Comunale, sentita la A.S.L. competente.

Il rilascio della Concessione per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione degli impianti produttivi isolati o in zona impropria è comunque subordinato alla stipula di una convenzione in cui siano specificati gli impegni assunti col Comune ed in particolare gli impegni in merito alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi (parcheggi, strade, ecc), alla protezione dell'ambiente (smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, controllo dell'inquinamento da fumi e rumori), agli oneri posti a carico del richiedente afferenti ai costi di urbanizzazione, che non potranno mai risultare inferiori a quanto indicato nelle tabelle comunali per le Zone **D**, restando comunque a carico del richiedente gli oneri relativi alla dotazione dell'area delle infrastrutture e servizi richiesti dal presente articolo.

Qualora le aree suddette risultino di entità non convenientemente apprezzabile o non razionalmente utilizzabile, ovvero di difficile reperimento nell'ambito del lotto, in alternativa alla cessione l'Amministrazione Comunale potrà, a sua discrezione, richiederne la monetizzazione.

**ART. 25 BIS . PRECISAZIONI IN MERITO ALLE PRESCRIZIONI GEOLOGICHE - GEOTECNICHE**

L'ALLEGATO 5 –RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA SULLE AREE PREVISTE DALLA 2 VARIANTE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E FONDAMENTALE DELLE PRESENTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGNI NUOVO INTERVENTO INSEDIATIVO PREVISTO DALLA PRESENTE VARIANTE AL P.R.G.C. DOVRA' ESSERE PERTANTO AUTORIZZATO SULLA SCORTA E NEL RISPETTO DI QUANTO RIPORTATO NEL SUDDETTO DOCUMENTO

RESTA INTESO CHE NELLE ZONE IN CLASSE IIIA SOGGETTE A TEMPI DI RITORNO PARI A TR 50 E TR 200 VARRANNO LE NORME DEFINITE DALL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.A.I. ( RISPETTIVAMENTE AREE EA ED AREE EB); PER LE AREE IN CLASSE IIIB RIENTRANTI NELLA FASCIA TR 200 ( GAMINELLA A , GAMINELLA B) ED IN CORRISPONDENZA DI FENOMENI FRANOSI ATTIVI ( CONCENTRICO E , C.NA DELLE CAVE F) , IN ASSENZA DI OPERE DI RIASSETTO TERRITORIALE DOVRANNO VALERE LE NORME DEFINITE DALL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.A.I. ( RISPETTIVAMENTE AREE EB ED EA)

PER LE AREE IN CLASSE IIIB DI CUI AL PRECEDENTE CAPOVERSO (ANALOGALMENTE ALLE CLASSI IIIB PRESENTI IN ALTRI SETTORI) , SOLO A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI RIASSETTO TERRITORIALE ED ALL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO ( CORREDATA DA APPOSITA DELIBERAZIONE DI C.C.) SARA' POSSIBILE DARE SEGUITO A LIMITATI NUOVI INTERVENTI SECONDO LE PRESCRIZIONI GEOLOGICO GEOTECNICHE RIPORTATE NELLE SCHEDE DELL'ALLEGATO 5 AL P.R.G. E NEL CRONOPROGRAMMA

Capo 6°

Art.26 – **Zona normativa E: aree destinate all'attività agricola**

Al fine della tutela e della valorizzazione del patrimonio agricolo esistente e di un suo corretto sviluppo, il P.R.G.C. classifica le aree agricole in funzione delle caratteristiche produttive, ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche; attribuisce gli indici di edificabilità per le residenze rurali da rapportare alle reali esigenze di gestione; individua gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze funzionali delle aziende e ne regola il riutilizzo; individua le attrezzature rurali in zona impropria e ne norma il mantenimento e l'ampliamento od il trasferimento; disciplina la costruzione delle infrastrutture e attrezzature per la produzione; norma gli edifici non agricoli ricadenti in zone o fasce di rispetto; norma la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici rurali esistenti degli imprenditori non a titolo principale riconosciuti ai sensi dell'art.2 della L.R. 63/78.

Indipendentemente dalla classificazione presente sulla legenda delle tavole che opera una suddivisione delle Aree normative in E1, E2, E3, il Piano Regolatore disciplina la Zona Normativa E – agricola – secondo le disposizioni che seguono.

Gli interventi edilizi all'interno della Zona Normativa **E** si attuano a mezzo di autorizzazione o di concessione singola anche gratuita, ai sensi dell'art.9 della L.10/1976 e s.m.i.

All'interno della Zona Normativa **E – agricola** -, la concessione per l'edificazione delle residenze rurali, previo rispetto delle disposizioni più restrittive vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi

genere, è rilasciata esclusivamente ai soggetti di cui alle lettere a), b), c)- 3° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualora il richiedente non figuri tra le categorie di cui al citato comma 3 dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i., ma svolga attività di allevatore anche a scopo diverso da quello alimentare (addestramento cani, cavalli, ecc.) su una superficie non inferiore a tre ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con uguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art.3 della L. 10/77 e stipula di atto di impegno a mantenere la destinazione ad allevamento e/o a servizio dello stesso.

Ai soggetti aventi titolo, di cui ai due commi precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

- abitazioni ad uso agricolo e/o agriturismo;
- fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: stalle, magazzini, depositi, scuderie, strutture per stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali, ecc.

Le concessioni relative alle costruzioni agricole non residenziali sono rilasciate anche ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, purchè i suddetti impianti abbiano un rapporto di funzionalità con l'azienda agricola.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto ai sensi e secondo i dettati del comma 7 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione, di cui ai due commi precedenti, gli interventi previsti dalle lettere c), d), e), f) dell'art.9 della L. 10/1977.

Ai sensi del comma 10 dell'art.25 della L.R. 56/77, è consentito il mutamento della destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura, di cui alla L.63/78 e s.m.i.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

L'apertura di attività agrituristica che non comporti l'esecuzione di interventi edilizi non costituisce mutamento di destinazione d'uso, se esercitata in edifici a destinazione agricola e a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni che regolano il settore contenute nella legislazione vigente e precisamente: L. 217/83, L. 730/85, L.R. 38/95 e s.m.i.

L'edificazione in tutta la Zona Normativa **E** (agricola) è inoltre subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al comma 15 e successivi dell'art. 25 della L.R. 56/77 ed ai limiti di intervento specificati negli articoli seguenti.

In particolare si specifica che, ai sensi del comma 17 dell'art.25 della L.R.56/77, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi, ma confinanti, entro una distanza massima pari a Km 10 dal centro aziendale.

**Art.27 – Area normativa E1: aree agricole di gestione ordinaria**

27.1 - Sono ammesse con intervento edilizio diretto tutte le tipologie di opere di cui all'art.8 delle presenti N.A.

27.2 - Ove si tratti di interventi inerenti la residenza, debbono altresì essere rispettati i seguenti limiti di densità edilizia fondiaria (o di fabbricabilità), ai sensi del comma 12, art. 21 – L.R. 56/77 e s.m.i.:

- Terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq.
- Terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq.
- Terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq.
- Terreni a seminativo e a prato stabile: 0,02 mc/mq.
- Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno (pioppeti) annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda.
- Terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq e per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc 1.500.

La S.C. Residenziale sul lotto edificato non deve eccedere il 20% della S.F.computata al netto delle attrezzature produttive, ed il 40% della S.C. complessiva computata al lordo delle predette attrezzature produttive.

L'altezza massima degli edifici residenziali è stabilita in m 6,50, con un limite massimo di due piani f.t..

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione, anche in deroga agli indici di zona.

E' pure ammessa la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione, nel rispetto dei parametri e prescrizioni di cui al successivo art.45 delle presenti Norme.

Ferma restando la quantità massima di volume edificato/edificando, quale risulta dall'applicazione degli indici di densità edilizia sopra elencati, nel caso in cui l'azienda svolga o richieda di svolgere attività agrituristica, ai sensi e nel rispetto della Legge responsabile di settore, è ammesso realizzare ulteriori spazi residenziali in misura minore o pari al 50% della S.U.A. per la residenza rurale, con il limite massimo di mq 150 per azienda; mq 75 sono consentiti, anche se eccedono il predetto 50%.

Tali superfici utili abitabili complessive, per la residenza rurale ed agrituristica, debbono essere prioritariamente realizzate attraverso interventi di recupero dei volumi residenziali esistenti e dei volumi di eventuali parti di fabbrica non più utilizzate per l'agricoltura (quali porticati, fienili, stalle, ecc.), anche, ove le condizioni fisiche degli edifici lo richiedano, attraverso demolizione e successiva ricostruzione.

27.3 – La sopraelevazione è ammessa unicamente per gli edifici di uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima interna di m 2,70, pur possedendo già aperture per l'illuminazione naturale. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano per gli edifici del primo caso, mentre per gli edifici del secondo caso sarà limitata alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza interna di m 2,70.



27.4 - Ove si tratti di interventi inerenti le attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, la S.C. complessiva, al lordo di eventuali corpi di fabbrica destinati alla residenza, dovrà essere contenuta entro il 40% della superficie fondiaria di pertinenza.

La S.C. degli edifici adibiti a conservazione e trasformazione di prodotti provenienti prevalentemente da altre aziende non potrà comunque eccedere lo 1% della relativa area aziendale computabile.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica è stabilita in m 7,50 con il limite massimo di due piani, fatte salve maggiori altezze (silos e simili) per comprovate esigenze di carattere tecnico, opportunamente documentate, esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

Fatte salve disposizioni più restrittive fissate dal Regolamento Igienico Edilizio, l'edificazione delle attrezzature funzionali all'attività agricola dovrà rispettare le seguenti distanze:

27.4.1- Stalle, scuderie, porcilaie, ovili.

*fino a 5 capi:*

- Distacco dalle strade = secondo le vigenti norme (artt. 26 - 28 D.P.R.495/92 e s.m.i.);
- Distacco dai confini = m 10,00. E' consentito ridurre il distacco dai confini sino al limite minimo di m 5,00, previo assenso regolarmente registrato, da parte del proprietario del fondo finitimo.
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito aziendale = m 10,00;
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito extra aziendale = m 20,00;
- Distacco dagli edifici uso non abitativo = m 10,00 o in aderenza.

*da 5 a 25 capi:*

- Distacco dalle strade = secondo le vigenti norme (artt.26 – 28 D.P.R.494/92 e s.m.i.)
- Distacco dai confini = m 20,00. E' consentito ridurre il distacco dai confini sino al limite minimo di m 10,00, previo assenso regolarmente registrato, da parte del proprietario del fondo finitimo.
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito aziendale= m 20,00;
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito extra aziendale = m 75,00.
- Distacco dagli edifici uso non abitativo = m 10,00 o in aderenza;
- Distacco dal perimetro dei nuclei urbanizzati = m 150,00 per le porcilaie.

*oltre i 25 capi:*

- Distacco dalle strade = secondo le vigenti norme (artt. 26 – 28 D.P.R. 495/92 e s.m.i.)
- Distacco dai confini = m 20,00;
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito aziendale = m 50,00;
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito extra aziendale = m 100;
- Distacco dagli edifici uso non abitativo = m 10,00 o in aderenza;
- Distacco dal perimetro dei nuclei urbanizzati = m 300,00 per le porcilaie.

27.4.2- Avicoltura e allevamento animali da cortile.

*fino a 50 capi:*

- Distacco dalle strade = secondo le vigenti norme (artt.26 – 28 D.P.R.495/92 e s.m.i.)
- Distacco dai confini = m 5,00;
- Distacco dagli edifici = m 10,00 o in aderenza;

da 50 a 250 capi:

- Distacco dalle strade = secondo le vigenti norme (artt.26 – 28 D.P.R. 495/92 e s.m.i.)
- Distacco dai confini = m 10,00;
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito aziendale = m 10,00;
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito extra aziendale = m 50,00;
- Distacco dagli edifici uso non abitativo = m 10,00 o in aderenza;

oltre i 250 capi:

- Distacco dalle strade = secondo le vigenti norme (artt. 26 – 28 D.P.R.495/92 e s. m. i.)
- Distacco dai confini = m 10,00;
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito aziendale = m 20,00;
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito extra aziendale = m 100,00;
- Distacco dagli edifici uso non abitativo = m 10,00 o in aderenza.

27.4.3- Canili per allevamento e addestramento fino a 100 capi:

- Distacco dalle strade = secondo le vigenti norme (artt.26 – 28 D.P.R. 495/92 e s.m.i.)
- Distacco dai confini = m 10,00;
- Distacco dagli edifici uso abitativo in ambito extra aziendale = m 50,00;
- Distacco dagli edifici uso non abitativo = m 10,00 o in aderenza;

27.4.4- La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa nelle fasce di rispetto né ad una distanza inferiore di m 20 da qualsiasi edificio uso abitazione ed inoltre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati.

#### Art.28 – **Area normativa E2: aree agricole protette**

Aree agricole in cui si riconosce l'esigenza di una particolare tutela per la salvaguardia di valori ambientali paesaggistici più ragguardevoli; tali aree sono perimetrate nella cartografia 1:5.000 e classificate come Aree Normative **E2**.

In esse si applicano i disposti di cui ai precedenti artt. 26 e 27 con le seguenti ulteriori limitazioni:

- la cubatura da accorpare sul lotto potrà provenire esclusivamente da zone classificate E2 ed E3 ubicate nell'ambito del Comune.;
- l'insediamento di edifici rurali a carattere produttivo sarà ammessa solo quando sia provata l'impossibilità aziendale di operare nella Aree E1;
- l'altezza degli edifici deve essere contenuta in m 5,50;
- la copertura dei volumi edificati/edificandi deve essere realizzata con falde a capanna e manto in coppi o embrici portoghesi in laterizio;
- la densità edilizia fondiaria di cui al punto 27.2 del precedente art.27 non potrà comunque superare il valore limite di 0,03 mc/mq;

- le aree a bosco eventualmente presenti in tali ambiti sono inedificabili ai sensi del comma 7, dell'art.13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**Art.29 – Area normativa E3: aree agricole di possibile dissesto idrogeologico**

Sono le aree agricole per le quali sussiste il pericolo di possibile dissesti idrogeologici.

Per tali Aree normative classificate E3 e perimetrata sulla cartografia 1:5.000 è posto il vincolo della inedificabilità.

Le superfici incluse nell'Area normativa E3 sono computabili ai fini della determinazione della consistenza aziendale e della relativa edificabilità secondo i dettami degli articoli precedenti; tale edificabilità è da accorparsi esclusivamente nelle zone E1 ed E2 secondo i relativi vincoli.

**Art.30 – Attrezzature rurali esistenti in zona impropria**

Ove si tratti di attrezzature rurali esistenti in zona impropria e per le quali sia prevista la conservazione in sito, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ampliamento nel rispetto dei vincoli e dei limiti proprii della zona su cui insistono per quanto concerne altezze, volumi, superficie coperta, a verde e a parcheggi, vincoli di materiali e tipologici. Si applicano i limiti di pertinenza dell'azienda agricola insediata e con l'apposizione dei relativi vincoli, come specificato nei precedenti artt. 26 e 27 delle presenti N.A.

Gli edifici rurali esistenti e non più utilizzati (in disuso o "trasferiti") potranno essere riutilizzati secondo i limiti e le condizioni previste per tali edifici dalla Zona di appartenenza e previa richiesta di cambio di destinazione d'uso, da rilasciarsi con Concessione edilizia a titolo oneroso.

**Art.31 – Ricupero residenziale di edifici in zona agricola**

31.1- Edifici agricoli in disuso - Il P.R.G.C. individua nella cartografia gli edifici agricoli esistenti in Zona agricola ( Zona Normativa **E** ) ormai in disuso o non più funzionali alla gestione dell'azienda agricola per i quali è ammesso il ricupero ad uso residenziale.

Per tali edifici è anche definita in modo vincolante la loro area di pertinenza, individuata sulle tavole di Piano.

Oltre le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia con il ricupero di tutti i corpi di fabbrica anche aperti su uno o due lati, inclusi i volumi agricoli; e gli ampliamenti a condizione che, la densità edilizia, a intervento realizzato, non superi il limite massimo di 0,7 mc/mq della superficie di pertinenza; mq 35 di S.U.sono comunque

concessi per adeguamenti tecnici ed igienico-sanitari, anche se eccedono il limite suddetto; sono pure concesse modeste variazioni di altezze per adeguare i locali alle altezze minime di legge.

L'altezza massima sarà contenuta nei limiti previsti per la corrispondente Area agricola su cui i fabbricati insistono.

La superficie edificata complessiva non potrà superare il 35% della superficie di pertinenza.

Le porzioni di superficie lastricata, oltre il volume edificato, non potranno superare il 20% della superficie di pertinenza.

Sono operanti i vincoli sui materiali previsti per le corrispondenti Aree agricole su cui i fabbricati insistono. Eventuali deroghe ai volumi insediati, alle altezze ed alle superfici coperte potranno essere consentite quando integralmente esistenti prima dell'intervento.

La concessione edilizia è rilasciata a titolo oneroso, salvo il riutilizzo a fine strettamente agricolo e nei limiti fissati dall'art.9 della L.10/77.

E' consentita in ogni caso la conservazione dei volumi ad uso di infrastruttura agricola, nell'ambito delle volumetrie fin qui ammesse globalmente sull'area di pertinenza, quando il richiedente la C.E. si impegni ad adibire tali strutture ad uso della conduzione agricola, anche "part-time", di un fondo agricolo adeguato, secondo i limiti della Zona agricola relativa, sottoscrivendo con il Comune apposita convenzione avente contenuti e modalità di cui agli artt. 26 e 27 delle presenti N.A.

31.2 – Edifici residenziali in Zona agricola - Gli edifici residenziali esistenti in Aree agricole ( Aree Normative di tipo **E** ), non individuati o individuabili come edifici agricoli in disuso ai sensi dei precedenti commi, potranno conservare la loro precedente destinazione d'uso. Per essi è consentito l'ampliamento tramite il ricupero di eventuali parti di fabbrica rurali esistenti anche aperte su uno o due lati. ed inoltre, limitatamente ad esigenze strettamente connesse con l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari ed il miglioramento della funzionalità degli immobili è consentito un incremento di S.U.A. nel limite massimo di mq 25, anche in deroga agli indici di zona.

### **Art.31 bis – Ricupero a destinazione non residenziale di edifici rurali in zona agricola**

Fatto salvo quanto stabilito al comma 31.1 del precedente articolo 31, gli edifici ricadenti in Zona agricola (Zona Normativa **E**) adibiti originariamente ad attrezzature rurali, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del P.R.G.C. ( 09/09/1991) e abbandonati rispetto all'attività agricola possono essere recuperati per l'intera S.L.S. esistente ad usi non residenziali. Compatibilmente con le caratteristiche originarie dei fabbricati ed in particolare quando non si rendano necessari interventi di trasformazioni *strutturali* è consentito l'insediamento di attività artigianali, commerciali, direzionali, turistiche, ricreative e di tempo libero. Per tali edifici sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia.

Per il loro ricupero devono essere cedute gratuitamente o assoggettate all'uso pubblico aree per servizi e urbanizzazioni, reperibili anche su aree adiacenti o strettamente collegate, nelle quantità minime sotto riportate:

- attività artigianali: 50% di S.L.S.
- attività commerciali e direzionali: 100% di S.L.S.
- attività turistiche, sportive e ricreative: 150% di S.L.S.

Qualora le suddette aree per servizi ed urbanizzazioni risultino di entità non convenientemente apprezzabile o non razionalmente utilizzabile, ovvero di difficile reperimento nell'ambito del lotto, l'Amministrazione Comunale potrà, a sua discrezione, richiederne la monetizzazione.

#### Art.31 ter – **Opere di urbanizzazione primaria in aree agricole**

Nelle aree agricole è consentita – nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura – la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.C.

#### Capo 7°

#### Art.32 – **Fasce di rispetto, aree inedificabili e a edificabilità limitata e controllata.**

L'utilizzazione delle aree inedificabili e delle aree a edificabilità limitata e controllata, di cui ai punti 12.4 dell'art. 12 delle presenti N.A., è disciplinata come segue:

##### **A) Fasce di rispetto**

L'estensione e l'utilizzo sono articolati in relazione alla tipologia del vincolo ed alla destinazione d'uso delle aree e degli edifici interessati.

##### a.1- Fasce di rispetto a protezione di nastri e di incroci stradali:

si fa riferimento al Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione al cui articolato si rimanda per quanto attiene il campo di applicazione, la definizione di confine stradale, la classificazione delle strade, la modalità di misurazione delle fasce di rispetto da osservare in corrispondenza degli incroci e delle curve.

Nelle tavole di progetto del P.R.G.C., tali fasce di rispetto sono individuate graficamente come segue:

- Strada statale n.590 (strada di tipo C).....m 30,00
- Strade provinciali e comunali (strade di tipo F).....m 20,00

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art.27 del succitato Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

In ogni caso, fatto salvo quanto specificato al successivo art. 40 o diversa ed espressa indicazione di Piano formulata dalle tavole grafiche e/o dalle schede di zona allegata alle N.A., l'edificazione lungo tutte

le strade, pubbliche o gravate di uso pubblico, non potrà avere luogo a meno di m 5,00 dal confine stradale esistente o progettato.

E' vietato aprire nuovi accessi stradali diretti sulle strade provinciali o statali nei tratti lungo i quali queste attraversano parti del Comune esterne al perimetro degli abitati (fasce di rispetto non inferiori a m 20,00) fatti salvi gli esistenti e gli incroci stradali previsti dal Piano; tali accessi ed immissioni potranno avvenire solo a mezzo di derivazioni adeguatamente attrezzate ed inserite nel sistema viario comunale.

Nelle fasce di rispetto, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde , nel rispetto dell'art. 26 del Nuovo Codice della Strada, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché per le attrezzature di reti per l'erogazione di pubblici servizi; sono inoltre consentiti, a titolo precario, nuovi impianti per la distribuzione del carburante e la realizzazione di recinzioni, compatibili con le esigenze di sicurezza e di visibilità per la circolazione dei veicoli. Per quanto riguarda gli edifici ed i manufatti preesistenti, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia; detti interventi possono comportare aumenti di S.L.S. non superiori al 20% della S.L.S. preesistente, con un minimo di mq 25 sempre ammessi per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare.

a.2- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 29 DELLA L.R. 56/77 E' DEFINITA , A PROTEZIONE DEL TORRENTE STURA , UNA FASCIA DI RISPETTO DELLA PROFONDITA' DI M. 100 DAL LIMITE DEL DEMANIO , FATTE SALVE LE SITUAZIONI IN CUI IL LIMITE DEL DEMANIO RISULTI COMUNQUE ESTERNO AL LIMITE DI SPONDA ATTIVA; TALE FASCIA E' RIDOTTA DI PROFONDITA' LUNGO LA SPONDA SINISTRA ( LOC. GAMINELLA, GAROPPI E CASC. DEL BASSO) SULLA BASE DELLA PRECEDENTE VARIANTE DI PIANO , COSI' COME GRAFICAMENTE INDICATO NELL'ALLEGATO 4 -CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA. COME RIPORTATO NELLA CARTOGRAFIA DI SINTESI , ALTRE FASCE DI RISPETTO SONO ANCHE ISTITUITE DALLA PRESENTE VARIANTE A TUTELA DEI CORSI D'ACQUA MINORI (RII) PER I QUALI LA L.R. 56/77 NON PREVEDE L'OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELL'ART. 29 ; CIO' VIENE DEFINITO SECONDO LA SEGUENTE TABELLA

CORSI D'ACQUA MINORI	DX IDROGRAFICA	SX IDROGRAFICA
RIO GAMINELLA	(NON COMPRESA NEL TERRITORIO COMUNALE DI MOMBELLO IN QUANTO IL CONFINE PASSA LUNGO L'ASTA)	100 M NEL FONDOVALLEA MONTE DI ,LOC. GAMINELLA POI DELIMITAZIONE SU BASI MORFOLOGICHE COME RIPORTATO IN CARTA DI SINTESI
RIO FREDDO (TOPONIMO CTR RIO DI CASALINO)	DIECI MT DA CONFINE COMUNALE A CONFLUENZA RIO PONZANO	DIECI MT DA CONFINE COMUNALE A CONFLUENZA RIO PONZANO

	25 MT TRA CONFLUENZA RIO PONZANO ( QUOTA 190) E PONTE A QUOTA 173 100 MT TRA PONTE QUOTA 173 E PONTE A QUOTA 165	25 MT TRA CONFLUENZA RIO PONZANO ( QUOTA 190) E PONTE A QUOTA 173 100 MT TRA PONTE QUOTA 173 E PONTE A QUOTA 165
RIO ORMEA	50 MT	50 MT
RII MINORI APPARTENENTI ALL'ELENCO DELLE ACQUA PUBBLICHE E/O COLATORI DEMANIALI ALTRI RII, NONCHE' PRIVATI , LADDOVE DISTINTAMENTE INDICATI NELLA CARTA DI SINTESI CON APPOSITO SIMBOLO	10 MT	10 MT
RII MINORI NON DEMANIALI E NON APPARTENENTI ALL'ELENCO DELLE ACQUA PUBBLICHE LADDOVE DISTINTAMENTE INDICATI NELLA CARTA DI SINTESI CON APPOSITO SIMBOLO	5 MT	5 MT

tali fasce sono da considerarsi inedificabili e soggette alla normativa prevista dalla classe iiiia di cui al successivo punto e.4 dell'art. 32 delle presenti n.t.a. . per tutte le acque pubbliche ed i colatori demaniali , tutto quanto ricadente entro 10 m. e' comunque soggetto anche ai disposti del r.d. 25 luglio 1904 n. 523 (...)

I vincoli, ove esistenti, sono evidenziati sulla cartografia di base e sulle tavole di sviluppo.

Ai sensi del comma 3 dell'art.27 della L.R. 56/77, nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti, oltre agli interventi necessari alla conservazione dello stato di natura, alla sicurezza ed alla regolazione delle acque, sono ammesse unicamente destinazioni a : percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, nonché attrezzature sportive collegate specificamente con i corsi d'acqua stessi e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Per quanto riguarda edifici e manufatti preesistenti, per le parti ricomprese nelle fasce di rispetto di cui al presente comma, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A, non preordinati al cambio di destinazione d'uso.

*Ai sensi del D.L. 490/99-art.146-lettera c), i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11/12/1933 n.1775*

e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna, sono sottoposti alle disposizioni del Titolo II del DLgs. 490/99.

a.3- Fascia di rispetto dei cimiteri:

Sono individuate nelle Tavole di Piano ed hanno una profondità di m 150.

E' fatta salva parzialmente la riduzione già in atto per il Cimitero della frazione Pozzengo in considerazione della situazione pregressa e dei vincoli ridotti già in essere per la particolare condizione urbana ed orografica locale; tale riduzione fino a m 75,0 è evidenziata nelle tavole di Piano e limitata ad aree già integralmente compromesse.

Per identici motivi l'Amministrazione Comunale ha posto in essere analoga riduzione parziale per il Cimitero di Mombello-Ilengo; tale riduzione fino a m 75,00 è pure evidenziata nelle tavole di Piano.

In queste fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti; sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di S.L.S., oltretutto la realizzazione di parcheggi, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché per le attrezzature di reti per l'erogazione dei pubblici servizi, di parchi pubblici, anche attrezzati, di percorsi pedonali e ciclabili e l'utilizzo agricolo del terreno.

a.4- Fasce di rispetto degli impianti di depurazione:

Per gli impianti di depurazione delle acque reflue è prevista una fascia di rispetto pari a m 100 misurata dal perimetro dell'impianto stesso.

In detta fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, anche con ampliamento di S.L.S. entro il 20% per esigenze tecniche o igieniche, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'impianto da salvaguardare. E' inoltre consentita la realizzazione di aree verdi, parcheggi, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché per le attrezzature di reti per l'erogazione di pubblici servizi, di percorsi pedonali e ciclabili ed inoltre il mantenimento dello stato di natura e la coltivazione del terreno.

Non sono da considerare impianti di depurazione, ai fini della dotazione di fascia di rispetto, semplici fosse settiche, Imhoff o vasche chiuse anche a più stadi e comunque combinate e funzionanti, al servizio di edifici anche plurifamigliari o condominiali, purchè completamente interrato e direttamente connesse a pubbliche fognature o impianti di smaltimento; queste vasche dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà come da codice civile.

a.5- Fasce di rispetto degli elettrodotti:

Si fa riferimento al D.P.R. 1062/68:

- fino a 220 KV è stabilita una distanza da ciascun lato della linea di m 15,
- fino a 380 KV è stabilita una distanza da ciascun lato della linea di m 25.

a.6- Fasce di rispetto di impianti e industrie insalubri e prese idriche:

Il P.R.G.C. determina inoltre le seguenti fasce di rispetto:

- da depositi di materiali insalubri o da pubbliche discariche m 200;



- da opere di presa di acquedotti m 100;
- da invasi idrici m 100;
- da industrie nocive o inceneritori m 200;

Le fasce di rispetto di cui al presente articolo consentono operazioni agricolo-forestali, sistemazione del verde e della viabilità con le seguenti limitazioni: divieto di piantumazioni ad alto fusto nelle fasce asservite ad elettrodotti ed, entro i m 3,00, da oleodotti e metanodotti.

**B) Aree boscate o da rimboscare ( Soppresso )**

**C) Aree di interesse archeologico**

Il P.R.G.C. individua e perimetra sulla cartografia 1:2.000 e 1:5.000 le aree di interesse archeologico.

Tali aree sono inedificabili.

Sono unicamente consenti quegli interventi che si rendano necessari per il miglioramento della stabilità del terreno, per limitarne eventuali smottamenti o inondazioni, per l'eventuale canalizzazione delle acque di sgrondo superficiali, per la protezione e recinzione dell'area o per la posa in opera di eventuali tabelloni illustrativi.

Le attività agricole in atto sono consentite fino alla realizzazione delle ricerche in atto, purchè condotte secondo modalità tradizionali, con esclusione di rimodellamento del suolo e di arature profonde; nelle aree suddette è fatto divieto assoluto di operare scavi con mezzi meccanici, martelli pneumatici, o esplosivi.

**D) Aree di salvaguardia ambientale**

Sono divise in tre categorie:

d.1- Aree inedificabili:

Sono destinate alla conservazione dello stato di natura ed alle coltivazioni agricole. Eventuali edifici presenti possono essere oggetto dei soli interventi di cui all'art.8, commi 1, 2, 3, 5, 12.

d.2- Aree ad edificabilità limitata e controllata:

Corrispondono a quelle individuate dal P.R.G.C. come Aree normative E2 (aree agricole protette) di cui al precedente art. 28.

d.3- Aree soggette a piano paesistico ambientale:

Sono aree individuate dal piano territoriale regionale e sono soggette al regime di cui alla L. 1497/39 e s.m.i.. Per esse sono consentiti senza autorizzazione i soli interventi individuati all'art. 12 della L.20/89. Gli altri interventi ed opere possono essere effettuati soltanto previa autorizzazione della Giunta Regionale su parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali e/o del Comune in forza di subdelega regionale, ai sensi degli artt.10,13 e 13 bis della L.R.20/89.

**E)- Aree di salvaguardia idrogeologica.**

Premesso che gli aspetti connessi alla salvaguardia sono evidenziati nello studio idrogeologico di dettaglio a cui in ogni caso si rimanda, per ogni tipo di intervento si fa riferimento alle specifiche indicazioni riportate nella relazione geologica e relativi allegati (All. 1-2-3-4-5).

Sono previste le seguenti classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica:

e.1- Classe I

Nelle porzioni di territorio comprese in questa classe sono consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G.C. nel rispetto del D.M. 11/03/1988 (per le nuove costruzioni).

Nel comune di Mombello sono state individuate aree di classe I essenzialmente in corrispondenza di alcuni settori del fondovalle del torrente Stura e, sporadicamente, in alcune zone pianeggianti poste su aree rilevate stabili.

e.2- Classe II a) edificabilità moderatamente condizionata:

All'interno di questa classe ricadono porzioni di territorio contraddistinte da situazioni geologico-morfologiche di generale stabilità, per le quali è comunque necessario verificare quali siano le più idonee tipologie di intervento e valutarne la compatibilità con l'assetto dell'area di interesse sulla base di indagini specifiche.

e.3- Classe II b) edificabilità condizionata:

In questa classe ricadono aree potenzialmente inondabili o interessate da possibile falda superficiale o locali allagamenti con acque a bassa energia. L'edificabilità di nuovo impianto, di completamento e di infrastrutture diverse dovrà essere subordinata ad una preliminare definizione della quota di sopraelevazione dei fabbricati, variabile indicativamente da +0,50 a +1,00 sul piano di campagna attuale, riferita alla quota topografica media dell'area di intervento. La quota di imposta dovrà essere verificata attraverso una attenta indagine accompagnata da un eventuale studio idraulico della zona di intervento, di cui sarà fatta menzione nella relazione tecnica di progetto. Qualora vengano previsti locali seminterrati o interrati ( sconsigliati in questi settori) dovranno essere adottate tutte le misure necessarie di difesa attiva e passiva per evitare l'allagamento degli stessi ( dossi per le rampe di accesso, portoni a barriera stagna, vasca di raccolta con impianto di sollevamento acque automatico e di emergenza). Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazioni adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologico-geotecnica propedeutica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/1988 e Circ. LL.PP. 30483 del 24/09/1988.

Nelle aree ricadenti in questa classe, le domande di Concessione per interventi di ampliamento e di nuova costruzione devono essere accompagnate dalla Relazione Geologico-geotecnica redatta ai sensi del D.M. 47/88.

e.4- Classe III a) aree inedificate di elevata pericolosità geomorfologica:

Questa classe comprende porzioni di territorio generalmente inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Non sono ammessi nuovi interventi a carattere residenziale o produttivo.

Le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla bonifica ed al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art.31 della L.R. 56/77.

Nelle zone agricole, al di fuori delle aree interessate da possibile esondazione e da dissesti gravitativi, possono essere consentiti interventi edificatori strettamente connessi alla conduzione del fondo, non altrimenti localizzabili, purchè gli stessi non si situino in zone già dissestate, non modificchino il regolare

deflusso delle acque e siano preceduti da accurate verifiche geologico-geotecniche che ne dimostrino la fattibilità ai sensi del D.M. 11/03/1988 e relativa Circolare Ministero LL.PP. 30483/88.

Per gli eventuali edifici rurali esistenti in ambiti interessati da dissesti gravitativi e aree inondabili, saranno ammessi (con eventuali prescrizioni da parte della Commissione igienico-edilizia comunale) esclusivamente interventi di consolidamento, stabilizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con esclusione di ampliamenti.

Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da approfonditi studi di carattere geologico e geomorfologico estesi ad un intorno significativo ed accompagnati da adeguate indagini geofisiche dirette e sondaggi, che permettano di individuare le soluzioni ottimali per la riduzione del rischio; la relativa domanda di Concessione dovrà essere accompagnata dagli elaborati specifici di cui al precedente punto e.3).

e.5- Classe III b) aree edificate di elevata pericolosità geomorfologica:

Questa classe comprende porzioni di territorio già edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità sono tali da imporre interventi a tutela del patrimonio esistente. In assenza di interventi di riassetto e di eliminazione del rischio, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A , con esclusione di ampliamenti di S.L.S. e recupero a fini abitativi di sottotetti e volumi ex agricoli.

L'attività agricola deve essere esercitata con tutte le cautele necessarie ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto; in particolare devono essere escluse rimodellazioni del suolo ed arature profonde.

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

Gli elaborati specifici, di cui al precedente punto e.3) sono altresì richiesti per le opere infrastrutturali viarie, per i bacini artificiali a qualunque uso destinati, per le Aree di tipo **D** contraddistinte da apposito simbolo grafico nelle tavole di P.R.G.C.

Tutti gli interventi devono essere condotti nel rispetto delle vigenti norme in materia ed in particolare del D.M.47/88.

Per la realizzazione di opere infrastrutturali di particolare impegno e di bacini e laghi aventi invaso superiore a 10.000 mc, è prescritta la preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

Per opere particolari o di particolare rilievo o per la realizzazione di impianti che possano dar luogo a fenomeni di inquinamento delle falde acquifere potranno essere richiesti, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, elaborati supplementari, nonché la suddetta autorizzazione regionale preventiva.

**F)- Aree libere intercluse e marginali agli abitati, inedificabili**

Sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni proprie delle aree urbanizzate e urbanizzande, comprese le coltivazioni agricole; nelle aree completamente intercluse agli abitati è ammessa la formazione di spazi a verde privato in aggiunta alle quantità minime previste, nonché la formazione di eventuali recinzioni. E' comunque esclusa anche la realizzazione di infrastrutture di tipo agricolo.

Art. 33– **Distanze minime dai confini stradali, dai confini di proprietà, dagli edifici.**

**33.1- Definizioni**

**Confine stradale:** è il 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 esistente, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea ( art.4-comma1-punto 10 D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e s. m . i.)

**DS = Distacco dal confine stradale:** è la minima distanza che separa il limite più esterno del corpo di fabbrica dal confine stradale, misurata lungo una retta perpendicolare al confine stradale; si determina misurando la distanza dell'edificio considerata dal limite più esterno del corpo di fabbrica. Le distanze dei fabbricati dal confine stradale devono essere riferite alla proiezione orizzontale del perimetro di massimo ingombro del fabbricato a qualsiasi piano, comprendendo quindi i "bowindi" e gli sporti ed escludendo i cornicioni, le pensilline ed i balconi, qualora la loro sporgenza non sia superiore a m 1,50.

**DC = Distacco da confini privati:** è la minima distanza che separa il limite più esterno del corpo di fabbrica dal confine di proprietà, misurata lungo una retta perpendicolare al confine stesso. Le distanze dei fabbricati dai confini privati devono essere riferite alla proiezione orizzontale del perimetro di massimo ingombro del fabbricato a qualsiasi piano, comprendendo quindi i "bowindi" e gli sporti ed escludendo i cornicioni, le pensilline ed i balconi, qualora la loro sporgenza non sia superiore a m 1,50.

Sono escluse dal rispetto delle distanze regolamentari le cabine elettriche e gli altri manufatti simili di pubblica utilità.

**DE = Distacco tra edifici:** è la minima distanza che separa costruzioni antistanti, anche parzialmente, misurata lungo una retta perpendicolare al filo di fabbricazione. Le distanze dei fabbricati dagli altri fabbricati devono essere riferite alla proiezione orizzontale del perimetro di massimo ingombro del fabbricato a qualsiasi piano, comprendendo quindi i "bowindi" e gli sporti ed escludendo i cornicioni, le pensilline ed i balconi, qualora la loro sporgenza non sia superiore a m 1,50.

Sono escluse dal rispetto delle distanze regolamentari le autorimesse private interrate, i bassi fabbricati, le cabine elettriche e gli altri manufatti simili e gli incrementi di altezza entro il limite massimo di m 1,00 di edifici preesistenti, finalizzati all'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi previsti da Leggi e Reolamenti, da Norme sulla sicurezza antincendio e sull'abbattimento delle barriere architettoniche E' comunque ammessa la costruzione, sopraelevazione o ricostruzione in aderenza ai sensi e per gli effetti dell'art.877 del Codice civile.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968, sono inoltre ammesse distanze inferiori a quelle regolamentari nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di S.U.E., con previsioni planovolumetriche

**33.2- Parametri normativi**

Le distanze minime dai confini stradali (**DS**), dai confini di proprietà (**DC**) e dagli edifici (**DE**), di cui al presente articolo, si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di progetto del P.R.G.C., di diverse prescrizioni specifiche delle presenti Norme e relative Schede allegate, o di strumenti urbanistici esecutivi, fatte salve maggiori distanze (fasce di rispetto) stabilite da specifiche leggi e regolamenti superiormente imposti.

Le distanze **DS**, **DC**, **DE** sono determinate in relazione alla Zona Normativa ed alla destinazione d'uso degli edifici, nelle seguenti misure:

#### 33.2.1 - Zona Normativa A:

- DS = determinata dai fili esistenti o indicati nelle tavole grafiche di Piano, ovvero previsti da S.U.E.; in difetto m 5,00.

In caso di sopraelevazione è ammessa la conservazione del filo edilizio preesistente.

- DC = m 5,00, ovvero quella esistente. E' ammessa la riduzione del limite minimo, previo atto di sottomissione e assenso, regolarmente registrato, da parte del proprietario confinante, il quale accetta l'impegno di un suo maggiore arretramento dal confine financo alla concorrenza di ml 10,00, in caso di futura edificazione propria.
- DE = m 10,00 ovvero quella esistente o in aderenza

#### 33.2.2 – Zona Normativa B

- DS = determinata dai fili esistenti o indicati nelle tavole grafiche di Piano, o previsti da S.U.E.; in difetto m 5,00.

In caso di sopraelevazione è ammessa la conservazione del filo edilizio preesistente

- DC = m 5,00. ovvero quella esistente. E' ammessa la riduzione del limite minimo, previo atto di sottomissione e assenso, regolarmente registrato, da parte del proprietario confinante, il quale accetta l'impegno di un suo maggiore arretramento dal confine financo alla concorrenza di ml 10,00, in caso di futura edificazione propria.
- DE = m 10,00, ovvero quella esistente o in aderenza.

#### 33.2.3 – Zona Normativa C

- DS = determinata dai fili esistenti o previsti da S.U.E, ovvero indicati nelle tavole di Piano; in difetto m 10,00.
- DC = m 5,00, ovvero quella esistente. E' ammessa la riduzione del limite minimo, previo atto di sottomissione e assenso, regolarmente registrato, da parte del proprietario confinante, il quale accetta l'impegno di un suo maggiore arretramento dal confine financo alla concorrenza di ml 10,00, in caso di futura edificazione propria.
- DE = m 10,00 o in aderenza.

#### 33.2.4 – Zona Normativa D

- DS = determinata dai fili esistenti, oppure previsti dai S.U.E.; in difetto m 10,00.
- DC = m 5,00, ovvero quella esistente. E' ammessa la riduzione del limite minimo, previo atto di sottomissione e assenso, regolarmente trascritto, da parte del proprietario confinante, il quale accetta l'impegno di un suo maggiore arretramento dal confine financo alla concorrenza di ml 10,00, in caso di futura edificazione propria.
- DE = m 10,00 o in aderenza.

#### 33.2.5 – Zona Normativa E (per abitazioni e impianti non inquinanti o maleodoranti):

- DS = secondo le vigenti norme ( artt.16 – 18 Codice della Strada, artt. 26 – 28 Regolamento di attuazione ; D.P.R. 495/92 Regolamento di esecuzione e di attuazione)
- DC = m 5,00, ovvero quella esistente. Per gli ampliamenti degli edifici esistenti è ammessa la riduzione del limite minimo, previo atto di sottomissione e assenso, regolarmente registrato, da parte del proprietario confinante, il quale accetta l'impegno di un suo maggiore arretramento dal confine financo alla concorrenza di ml 10,00, in caso di futura edificazione propria.
- DE = m 10,00 o in aderenza.

33.2.6 - Nelle Aree Normative di tipo A – B – C - E, sono esclusi dal rispetto delle distanze regolamentari minime **DC** e **DE**, di cui ai commi precedenti:

- i bassi fabbricati (aperti o chiusi), anche in edifici a sé stanti, purchè la loro altezza massima, misurata dal livello del terreno della proprietà contigua più bassa, non superi rispettivamente m 2,30 in corrispondenza dell'imposta del tetto e m 3,00 in corrispondenza del colmo del tetto..
- i locali interrati, compreso le autorimesse interrate.

#### Art.34 – **Caratteristiche geometriche delle strade.**

Le indicazioni grafiche inerenti nuove strade o rettifiche di strade esistenti, in sede di redazione dei relativi progetti esecutivi, possono essere oggetto di limitate modifiche di tracciato finalizzate ad una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come variante di Piano.

Le sezioni e le caratteristiche delle strade urbane al servizio degli insediamenti esistenti e pervisti sono stabilite come segue:

- Strade pedonabili e ciclabili, pavimentate ed illuminate: larghezza minima della piattaforma stradale pari a m 3,00
- Strade veicolari al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali o di terziario, pavimentate ed illuminate, con piazzali di sosta e manovra: larghezza minima della piattaforma stradale pari a m 6,50, oltre ad eventuali marciapiedi laterali.
- Strade veicolari a senso unico al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali o di terziario, pavimentate ed illuminate: larghezza minima della piattaforma stradale pari a m 5,50.

Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme tecniche di attuazione di cui al Decreto 05/11/2001 (G.U. 04/01/2002).

La strada di circonvallazione del nucleo urbano del Concentrico di Mombello dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Tracciato asse viario coincidente con le indicazioni cartografiche di cui alla Tav. 4 di P.R.G.C. (Mombello Capoluogo-sviluppo zone):
- Carreggiata per il transito veicolare di ampiezza pari a m 7,50 e tratto di marciapiede laterale (lungo strada comunale Bricco Gerbida) di larghezza m 1,20:
- Portata senza limitazioni di transito per normali mezzi di trasporto di cui all'art. 62 del Nuovo Codice della strada.

**Art.35 - Sovrapposizione di vincoli.**

Ove si verificano sovrapposizioni di vincoli, le restrizioni poste in essere si sommano.

Nei casi in cui i limiti di zona includano fasce di vincolo, esse si computano, ai fini dell'edificabilità, con la zona di riferimento e possono essere adibite a destinazioni compatibili con il vincolo stesso (ad esempio per soddisfare fabbisogni di verde, percentuali di lotto inedificato, standard urbanistici quali verde pubblico, parcheggi, attrezzature funzionali per lo sport, ecc.).

**Art.36 – Aree vincolate ad uso pubblico o a pubblici servizi**

Le aree per servizi di proprietà pubblica, da acquisire alla proprietà pubblica o da assoggettare all'uso pubblico, nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge, vengono classificate e individuate come segue:

1. le aree per servizi esistenti di proprietà pubblica;
2. le aree per servizi da acquisire alla proprietà pubblica;
3. le aree per servizi che, attraverso convenzioni tra Amministrazione e concessionari, devono essere cedute gratuitamente alla proprietà pubblica o assoggettate gratuitamente all'uso pubblico, al momento del rilascio delle concessioni edilizie.

Le aree di cui ai precedenti punti 2 e 3 saranno acquisite al patrimonio pubblico o assoggettate all'uso pubblico nei tempi fissati dagli strumenti attuativi del P.R.G.C o all'atto degli interventi convenzionati di iniziativa privata che interessino aree di proprietà includenti tali aree di vincolo.

Le aree da assoggettare ad uso pubblico (nei limiti di cui all'art.21 della L.R.56/77) saranno rese tali nell'ambito di Convenzioni stipulate dal Comune con le parti interessate.

Ove prevista, in alternativa alla cessione gratuita, la monetizzazione delle aree per servizi è finalizzata all'acquisizione degli spazi pubblici a tale scopo individuati o prescritti dal P.R.G.C. Il Consiglio Comunale, con propria delibera, definirà le tariffe unitarie relative, in base agli effettivi costi di acquisizione ed i prezzi medesimi verranno aggiornati annualmente con delibera del Consiglio Comunale. Gli interventi su tali aree sono eseguiti direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti, previa specifica convenzione.

Ove si tratti di interventi comprendenti più opere ed impianti che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si potrà procedere previa formazione del piano particolareggiato dell'area oppure a mezzo di P.T.O.P.

Tutte le aree vincolate a pubblici servizi individuate graficamente dal Piano o da esso prescritte sono minimi inderogabili.

Nelle aree destinate a verde pubblico, oltre al normale arredo urbano (panche, sedili, fontane, gazebi, piste per giochi all'aperto, illuminazione, ecc.), è consentita anche l'edificazione di piccoli fabbricati da adibire esclusivamente a blocco servizi, edicola per rivendita giornali o per distribuzione bevande. La

superficie utile non potrà essere superiore a mq 15 e l'altezza utile interna non potrà essere superiore a ml 2,70. Tali fabbricati dovranno essere realizzati in muratura a vista di blocchi di pietra locale (tufo) o di mattoni pieni vecchi oppure intonacati al rustico; dovranno avere copertura a due falde realizzata, anche a nudo tetto, con ossatura in legno, copertura in coppi piemontesi o tegole curve in laterizio (sono esclusi tutti gli altri manti di copertura). Gli edifici di cui al presente comma hanno carattere di eccezionalità e non sono cumulabili ad altre possibilità edificatorie.

1- Il P.R.G.C. individua una **area per servizi esterna all'Area Normativa B2** (Capoluogo-strada Rechezzina) i cui dati quantitativi di base sono:

superficie territoriale interessata:	mq	10.270
parcheggi	mq	1.250
verde pubblico	mq	950
Impianti sportivi	mq	8.060

Parametri urbanistici ed edilizi:

I.F.  $\leq$  1,5 mc/mq

R.C.  $\leq$  15% per edifici connessi ad impianti sportivi

H  $\leq$  4,5 m

parcheggi  $\geq$  25% S.L.S. e comunque non inferiore a 1mq/10 mc;

area a verde  $\geq$  20% S.L.S.

distanza dalle strade  $\geq$  5,0 m;

distanza dai confini  $\geq$  5,0 m;

Destinazioni d'uso: impianti sportivi scoperti, fabbricati connessi ad impianti sportivi (servizi igienici, spogliatoi e simili).

2- Il P.R.G.C. individua una **area per servizi interna all'Area Normativa B12** (Gaminella) i cui dati quantitativi di base sono:

superficie territoriale interessata:	mq	22.550
viabilità:	mq	12.700, di cui mq 11.400 esistenti
parcheggi	mq	3.580
verde pubblico	mq	1.570
interesse comune	mq	4.700

Parametri urbanistici ed edilizi:

I.F.  $\leq$  3 mc/mq

R.C.  $\leq$  30%.

H  $\leq$  7,5 m

parcheggi  $\geq$  25% S.L.S. e comunque non inferiore a 1mq/10 mc;

area a verde  $\geq$  15% S.L.S.

Distanza dalle strade  $\geq$  5,0 m, salvo maggiori distanze previste nelle Tavole di Piano;

Distanza dai confini  $\geq$  5,0 m;

Destinazioni d'uso: presidi socio-assistenziali, centri sociali, mercati coperti e scoperti, servizi igienici.



3- Il P.R.G.C. individua una **area per servizi esterna all'Area Normativa B12** (Gaminella-Cascina S.Pietro) i cui dati quantitativi di base sono:

superficie territoriale interessata:	mq	30.620
parcheggi	mq	3.000
verde pubblico	mq	5.620
impianti sportivi	mq	15.000
edilizia scolastica, ambulatorio	mq	7.000

Parametri urbanistici ed edilizi:

I.F.  $\leq 3$  mc/mq

R.C.  $\leq 35\%$  per interventi di edilizia scolastica, ambulatoriale e di impianti sportivi coperti

R.C.  $\leq 15\%$  per edifici connessi ad impianti sportivi scoperti (servizi, spogliatoi, ecc.)

R.C.  $\leq 15\%$  per piscine scoperte (la vasca si considera superficie coperta)

H  $\leq 9,0$  m elevabile a 11,0 per impianti sportivi coperti

Parcheggi  $\geq 25\%$  S.L.S. e comunque non inferiore a 1mq/10 mc;

area a verde  $\geq 15\%$  S.L.S.

distanza dalle strade  $\geq 5,0$  m, salvo maggiori distanze previste nelle tavole di Piano;

distanza dai confini  $\geq 5,0$  m.

Destinazioni d'uso: edilizia scolastica, impianti sportivi coperti e scoperti, piscine, edifici adibiti a presidi ambulatoriali in genere, fabbricati connessi ad impianti sportivi scoperti e piscine scoperte (servizi igienici, spogliatoi, distributori di bevande e simili).

4-II P.R.G.. individua una area a servizi interna all'Area Normativa b8 (pozzengo i cui dati quantitativi sono:

superfici territoriale interessata	mq	3.438
parcheggi	mq	590
verde pubblico	mq	2.248
interesse comune	mq	600

Parametri urbanistici ed edilizi :

I.F.  $< 3$  MC/MQ

R.C.  $< 45\%$

H  $< 7,5$  M

Parcheggi  $> 25\%$  S.L.S. e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc

Area a verde  $> 20\%$  superficie lorda di solaio

Distanza dalle strade  $> 5,0$  m

Distanza dai confini secondo quanto stabilito all'art 33 , punti 33.2.2 e 33.22.6 del P.R.G..C

Destinazioni d'uso : presidi assistenziali e ambulatoriali , centri socio- culturali , centri ricreativi

## TITOLO III – NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI

### Art.37 – **Edifici in contrasto con la normativa del P.R.G.C.**

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., la cui destinazione fosse in contrasto con le norme e le previsioni del Piano, potranno essere mantenuti in esercizio con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

Non saranno consentiti interventi di trasformazione edilizia se non per uniformarli alla destinazione d'uso del Piano.

### Art.38 - **Insedimenti commerciali e direzionali**

Per gli insediamenti commerciali e direzionali comunque ammessi in zone residenziali si dovrà prevedere la seguente dotazione specifica di aree per attrezzature di servizio:

- nei centri storici (Aree Normative A) la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della S.L.S.; eventuali ulteriori riduzioni sono ammesse in caso di manifesta impossibilità di raggiungimento di tale standard e per fabbisogni lordi di parcheggio non eccedenti mq 240 ( mq 300 di S.L.S.). In tale circostanza, l'Amministrazione può chiedere, in alternativa alla cessione delle aree mancanti al raggiungimenti dello standard previsto, la loro monetizzazione.
- Nelle restanti Zone la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della S.L.S.
- La dotazione minima di aree di cui ai punti precedenti dovrà essere destinata a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50%, da reperire, ove necessario, anche nel sottosuolo. E' ammesso il ricorso ad aree private assogettate ad uso pubblico.

### Art.39 – **Interventi in fregio a strade statali**

Gli interventi in fregio a strade statali che interessino le fasce assogettate a servitù a favore dell'Ente di gestione ( A.N.A.S.) sono comunque subordinati alla preventiva autorizzazione di tale Ente. Tale vincolo si applica anche agli interventi pubblici.

### Art.40 – **Fili di fabbricazione esistenti**

Nel caso di interventi edificatori che interessino nuclei urbani consolidati, con fili edilizi ben definiti e continui, può essere consentito, previo motivato parere tecnico, derogare dagli obblighi in merito a sezioni stradali minime ed alle distanze di cui al precedente art. 32-punto a.1, al solo scopo di non alterare un preciso assetto urbano. Parimenti, in caso di interventi sostitutivi di strutture esistenti, il Sindaco potrà richiedere la rettifica degli allineamenti, con arretramenti fino a m 3,00, per migliorie specifiche della

pubblica viabilità o ripristino di allineamenti architettonici, senza che ciò costituisca variante al P.R.R.G.C..

In ogni caso le rettifiche di sezioni stradali specificamente indicate dal Piano sono vincoli inderogabili.

#### Art.41 – **Impianti tecnologici e di servizio**

Sono ammesse di norma le installazioni di impianti tecnologici e di servizio alle seguenti limitazioni e condizioni:

- 41.1- Stazioni e cabine elettriche: ammesse su tutto il territorio con esclusione delle zone boschive e di dissesto e delle fasce di rispetto fluviali.
- 41.2- Linee aeree od interrate per telefoni od energia elettrica: ammesse in tutto il territorio; pali di linea ammessi anche nelle zone di rispetto.
- 41.3- Impianti ripetitori pubblici (TV, TF, Radio): fatta salva qualsiasi normativa in merito, ammessi in tutto il territorio, con esclusione delle zone di dissesto e delle fasce di rispetto fluviali.
- 41.4- Captazioni idriche e serbatoi di acquedotto: ammessi secondo le esigenze dell'Ente interessato, con esclusione delle zone di dissesto e con imposizione di fascia di rispetto.
- 41.5- Gasdotti e relative stazioni e cabine: secondo le autorizzazioni di tracciato delle Amministrazioni Regionali interessate. Per la realizzazione di cabine in zone a vocazione agricola o radure boschive saranno stabilite norme di salvaguardia contestualmente al relativo progetto tecnico da sottoporre alla approvazione del Comune.
- 41.6- Impianti di depurazione pubblici: ammessi in aree individuate dal P.R.G.C.
- 41.7- Impianti di depurazione privati: con autorizzazione del Sindaco, su parere conforme della A.S.L. competente.
- 41.8- Strade di servizio in zone boscate: preventiva approvazione degli organi di controllo Regionali.
- 41.9- Strade di servizio in zona agricola: soggette a C.E. rilasciata dal Sindaco, sentiti gli organi tecnici per il parere di merito; le strade a carattere urbano o al servizio di insediamenti sono realizzabili solo in ambito di S.U.E. (PEC, PIP, ecc.)
- 41.10- Chioschi, edicole e impianti per la distribuzione del carburante:  
E' consentita, nel rispetto delle norme sulle fasce e zone di rispetto, nonché degli speciali vincoli di inedificabilità e delle distanze fissate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione, l'installazione di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quale: edicole di giornali, chioschi di vendita fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti, su tutto il territorio comunale, ivi comprese le aree vincolate dal P.R.G.C. per servizi pubblici; non è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburante nelle aree destinate dal P.R.G.C. a servizi pubblici.

L'assenso all'installazione delle opere di cui sopra su aree vincolate a servizi pubblici è esclusivamente rilasciato a titolo precario ed il rilascio del relativo atto di assenso deve essere preceduto da convenzioni o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino al Sindaco la facoltà di revocare l'assenso allorché l'area debba essere anch'essa utilizzata al servizio pubblico. Ove uno specifico piano di settore, approvato a norma di legge, disciplini taluna

delle installazioni elencate, il rilascio del relativo atto di assenso è subordinato al rispetto del piano anzidetto.

Non è comunque consentita l'installazione di chioschi, edicole od altre analoghe opere in aree destinate a servizi pubblici che coprano ciascuna più di mq 20.

#### Art.42 - **Discariche, accumuli, invasi irrigui.**

Il Comune condiziona la concessione alla formazione di discariche ed il trattamento di rifiuti solidi, alla presentazione di un adeguato studio che garantisca dal rischio di inquinamenti ed inoltre il rispetto della disciplina Regionale in materia e le indicazioni localizzative regionali (L.R. 46/75); l'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire le aree di intervento.

Accumuli di materiali e rottami, anche non inquinanti, sono di norma vietati; in ogni caso dovranno essere lontani almeno m 200 da abitati e da strade principali e non situati in zone vincolate.

Le concessioni di cui al 1° comma sono onerose ed i contributi saranno determinati tenendo conto dei costi delle opere di accesso, dei costi degli interventi atti a garantire la sicurezza durante l'esercizio ed a prevenire rischi di inquinamenti e del costo del ripristino finale del paesaggio naturale; resta comunque vincolante il parere preventivo dell' A.S.L. competente.

L'autorizzazione di invasi irrigui è subordinata al parere regionale nelle aree di vincolo idrogeologico, mentre è vietata nelle zone di dissesto geologico. E' facoltà del Sindaco subordinare l'Autorizzazione alla preventiva redazione di dettagliata perizia geologica-tecnica. In ogni caso l'opera dovrà essere adeguatamente recintata a garanzia della pubblica incolumità e sicurezza.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi può essere sottoposta alle verifiche e limitazioni di cui ai commi 5, 6, 7 dell'art. 56 della L.R.56/77 e s.m.i.

#### Art.43 - **Verande**

Con l'esclusione della Zona Normativa **A**, è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione degli agenti atmosferici e per il migliore godimento dei balconi, senza che l'opera costituisca incremento di S.L.S.

La necessaria preventiva autorizzazione del Sindaco è rilasciata alle seguenti condizioni:

- Le verande devono essere mobili
- Nel caso di edifici plurifamiliari, deve essere presentato un progetto unitario relativo al prospetto interessato, che preveda l'inserimento delle verande a tutti i piani con una soluzione architettonica unitaria ed ordinata ( anche se le verande vengono realizzate in tempi diversi).
- Deve essere garantita una adeguata congruità estetica con l'ambiente circostante
- La superficie di pavimento da chiudere non può essere superiore a mq 8,0 per unità immobiliare
- I locali retrostanti dovranno essere adeguatamente ventilati anche con mezzi meccanici

- Non possono essere installati nella veranda corpi o apparecchi riscaldanti, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine od altri arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

#### Art.44 – **Pensilline e tettucci**

In tutte le zone normative di Piano possono essere autorizzate pensilline e tettucci a protezione di ingressi, porte e finestre alle seguenti condizioni:

- Nelle aree normative **A** sono ammessi unicamente per gli edifici delle Classi **C** e **D** ( con oggetto rigorosamente limitato al suolo privato) con oggetto massimo di cm 60 verso spazi pubblici e di cm 110 verso cortili interni, superficie in pianta non superiore a mq 2,00, realizzati con disegno semplice, in legno e coppi in laterizio, oppure in ferro e vetro.
- Nelle aree normative **B** sono ammessi con sporto massimo di m 1,50 e realizzate con disegno e materiali armonizzati con la costruzione principale
- Nelle aree normative **C** e **D** sono ammessi comunque con la condizione che la parte di tettuccio o pensillina eccedente lo sporto di m 1,50 rientra nel conteggio del rapporto di copertura ammesso.

#### Art.45 – **Piscine private**

In tutte le zone normative, con esclusione delle aree di cui ai punti 12.4.1, 12.4.2, 12.4.3, 12.4.5, 12.4.7 dell'art.12, potrà essere concessa la costruzione di piscine private e dei relativi fabbricati accessori (spogliatoi, docce, sauna, locale impianti, ecc) nel rispetto dei parametri e prescrizioni seguenti:

- essere pertinenza esclusiva di fabbricati principali
- avere superficie di vasca minore di mq 150
- rapporto di copertura del lotto R.C. < 60% (la vasca costituisce superficie coperta)
- distanza dai confini privati: maggiore o uguale alla profondità della vasca lungo il lato adiacente al confine e comunque non minore di m 1,50
- per vasche di volume superiore a mc 200 deve essere preventivamente assicurato un idoneo approvvigionamento idrico.

Per gli edifici accessori si applicano le norme di cui al successivo art.46

#### Art.46– **Costruzioni accessorie e di pertinenza**

Nelle Zone normative B, C, D, E e nelle aree di cui ai punti 12.4.5), 12.4.6), 12.4.7) dell'art.12, nei limiti fissati ai successivi commi, possono essere realizzate tutte le opere costituenti pertinenze, intendendosi per tali quelle definite a Catasto come servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso a edifici residenziali o a unità abitativa, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Resta quindi inteso che le pertinenze e gli accessori che comportano aggravii delle opere di urbanizzazione si considerano alla stessa stregua di edifici principali.

Nella realizzazione di nuove pertinenze e di nuovi accessori, come pure nell'ampliamento di quelli già esistenti, dovranno essere rispettati prescrizioni e parametri dell'Area normativa in cui si inseriscono.

#### Art.47 – **Costruzioni accessorie rurali “bassi fabbricati”**

Nella Zona normativa **E**, con esclusione dell'area normativa **E3**, è ammessa la costruzione di piccoli fabbricati da adibire esclusivamente al ricovero di attrezzi ed apparecchiatura agricole necessari per la conduzione del fondo, ogni qual volta ne sia dimostrata la necessità e previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile.

Tali fabbricati dovranno essere realizzati in muratura a vista di blocchi di pietra locale (tufo) o di mattoni pieni vecchi oppure intonacati al rustico; dovranno avere copertura a due falde realizzata a nudo tetto con ossatura in legno, copertura in coppi piemontesi o tegole curve in laterizio (sono esclusi tutti gli altri manti di copertura); lo spunto della copertura sarà inferiore a cm 50. Oltre la porta di ingresso, il fabbricato non potrà avere finestre, non dovrà presentare alcuna finitura ed impianto tecnologico di tipo “civile abitazione” e non potrà superare l'altezza di m 2,30 all'imposta del tetto. La S.U. netta non potrà essere maggiore di mq 25 e la superficie dell'area coltivabile in proprietà non potrà essere inferiore a mq 5.000. Non sono ammessi porticati di contorno.

Gli edifici di cui ai commi precedenti hanno carattere di eccezionalità e non sono cumulabili ad altre possibilità edificatorie.

#### Art.48 - **Barriere architettoniche**

In tutti gli edifici del territorio comunale è consentita l'esecuzione di opere intese ad eliminare le barriere architettoniche ai sensi della L.13/89. Negli edifici pubblici è fatto obbligo di prevedere le misure atte ad eliminare tali barriere, ai sensi della L.118/71 e del D.P.R.384/78.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, di edifici privati, di edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia privati e tutti gli interventi di sistemazione degli spazi esterni agli edifici anzidetti, sono soggetti alle norme della L.13/89 e s.m.i. ed al relativo regolamento di attuazione D.M. 236/89.

Le domande di concessione dovranno quindi essere corredate da una dettagliata relazione tecnica e da elaborati specifici comprovanti il rispetto della vigente normativa in materia di “Barriere architettoniche”.

#### Art.49 - **Pannelli solari**

E' ammessa l'installazione di pannelli solari in tutte le zone normative del P.R.G.C con le seguenti limitazioni:

- Nel centro storico e nella Zona normativa B, i pannelli devono risultare completamente schermati rispetto agli spazi pubblici. Quando l'installazione è a tetto, i pannelli dovranno essere aderenti alla falda e possibilmente inseriti nello spessore della copertura.
- Nella installazione a terra dovrà essere assicurata una adeguata schermatura.

E' facoltà della Autorità Comunale, sentita la Commissione edilizia, di non autorizzarne l'installazione, qualora la stessa possa arrecare danno al contesto ambientale, con particolari attenzioni per la Zona A.

La posa di pannelli solari è soggetta ad autorizzazione.

#### Art.50 – **Recinzioni e muri di sostegno**

“50.1 – **Recinzioni** - In tutte le aree di Piano le recinzioni potranno essere realizzate a confine, purchè siano rispettate le seguenti norme:

- Artt. 26, 27, 28 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 495/92 e s.m.i.)
- Nella Zona Normativa A dovranno rispettare gli eventuali allineamenti esistenti, anche qualora gli stessi risultino arretrati rispetto al confine di proprietà.
- Nella Zona Normativa B dovranno arretrare di almeno m 1,20 rispetto al confine stradale. Nelle Zone Normative C – D dovranno arretrare di almeno m 1,20 rispetto al confine stradale. . Nel caso di ampliamento di sedi stradali o costruzione di nuove strade che prevedano la presenza di marciapiedi ai lati del nastro stradale, le recinzioni potranno essere realizzate a diretto contatto con il lato esterno del marciapiede rispetto al nastro stradale
- Nella Zona Normativa E dovranno garantire sempre una larghezza della viabilità esistente di almeno m 6,00.

Le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto nel centro storico e nei nuclei abitati e dovranno essere realizzate nel rigoroso rispetto delle forme e sagome tipiche della tradizione locale e secondo le modalità costruttive indicate al precedente art.16.

In tutti gli altri casi le recinzioni potranno essere realizzate in semplice rete metallica o cancellata in ferro a disegno semplice o a siepe viva e potranno essere montate su zoccoli di sostegno in muratura o cemento armato a vista di altezza non superiore a cm 60 rispetto al terreno sistemato.

Nel caso di recinzioni a gradoni, la predetta altezza limite dello zoccolo di base sarà misurata in corrispondenza della quota minima di monte di ciascun gradone, la cui lunghezza non potrà inoltre superare il valore limite di ml 3,50.

Nelle aree individuate dal Piano quali zone di possibile esondazione, l'altezza dello zoccolo in muratura o cemento armato non potrà superare il valore limite di cm 15 rispetto al terreno sistemato.

In tutto il territorio è rigorosamente vietata la formazione di recinzioni in manufatti di calcestruzzo prefabbricato.

50.2 – **Muri di sostegno** - I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a m 3,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate

differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore a m 2,00.

Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a m 3,00, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate frontistanti.

Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalla aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente; può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate, vegetazione, oppure il loro rivestimento con materiali tradizionali o comunque consoni all'ambiente.

Per i muri di tipo " ecologico-seminabile" di contenimento delle scarpate esistenti, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può consentire deroga al limite massimo di altezza specificato al primo capoverso del comma 50.2, alle seguenti condizioni:

- il rapporto di inerbimento del paramento esterno non sia inferiore al 30% della superficie del paramento;
- l'inclinazione del paramento non sia superiore a 75°;
- sia prodotta da parte di tecnico abilitato, nel rispetto delle competenze professionali, un certificato di idoneità statica e geotecnica del manufatto.

#### Art.51 – **Recupero a fini abitativi di sottotetti**

Nel rispetto dei limiti fissati dalle presenti N.A., in tutto il territorio comunale sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 21 del 06/08/1998.

#### Art.52 - **Contrasti con normative esistenti**

Le disposizioni vigenti in materia di regolamentazione igienico-sanitaria, che risultino in contrasto con le presenti Norme di Attuazione, si intendono abrogate fino alla adozione di un nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

#### Art.53– **Facoltà di deroga**



Ai sensi dell'art.16 della L.765/67 (ex art.41 quater L. 1150/42), i poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e sempre con l'osservanza dell'art.3 dell L.1357/55.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della Concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenete i vincoli cui i privati dovranno attenersi per le modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

#### Art. 54 – **Strumenti Esecutivi vigenti o convenzionati**

Gli Strumenti Esecutivi già vigenti, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata, continuano ad avere efficacia, fino alla scadenza dei termini di loro validità, decennale, ove non diversamente previsto, nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G.C. vigente all'epoca della loro approvazione.

Eventuali varianti non sostanziali che si rendessero necessarie od opportune, sempre nel corso di validità, saranno valutate e decise sempre con riferimento alla normativa in base alla quale lo Strumento Urbanistico Esecutivo è stato formato.

Alla scadenza dei termini di validità, si applicano le prescrizioni del presente P.R.G.C. ove, dalle stesse, risulti specifica nuova regolamentazione dell'area interessata.

In difetto, continueranno ad applicarsi le prescrizioni dello strumento particolareggiato, ma il Comune potrà, senza necessità di motivazione, modificare, con variante al P.R.G.C., il regime delle aree.

#### Art.55 – **Misure di salvaguardia**

Ai sensi del 2° comma dell'art.58 della L.R.56/77, decorrere dalla data della deliberazione di adozione del progetto preliminare della Seconda Variante Strutturale del P.R.G.C., fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con lo strumento urbanistico adottato.

Entro i dieci giorni successivi, il Sindaco notifica agli aventi titolo la sospensione delle concessioni e autorizzazioni in contrasto, salvo che sia già stato comunicato nei modi e nelle forme di legge, l'inizio dei lavori come definito all'11° comma dell'art.49 della L.R.56/77.

---

## **ALLEGATI**

### **Schede degli insediamenti previsti**

( Norme e parametri progettuali e di zona - Uso del suolo urbanizzato ed urbanizzando)

Sono date per le Aree Normative omogenee elencate al precedente art.13, nello stesso ordine alfanumerico di successione e si riferiscono a 37 Aree territoriali.

