

*Avvertenza Importante: le modifiche introdotte nel Testo a seguito delle osservazioni della Regione Piemonte sono evidenziate in corsivo.*

*Le modifiche introdotte d'ufficio con la deliberazione di approvazione regionale DGR n.19-2252 del 27/02/06 sono evidenziate in rosso per le parti aggiunte o modificate ed in giallo per quelle stralciate.*

## **PARTE PRIMA**

### **NORME GENERALI**

#### **ART. 1.1 - PREMESSA**

- 1- Gli articoli dal *n.1.9 al n.1.14, dal n.1.17 al n.1.20 e l'art.1.22* delle presenti NdA richiamano integralmente norme della vigente legislazione urbanistica e sono stati riportati per facilitare l'applicazione del Piano.
- 2- *Gli articoli delle presenti N.T.A.* devono intendersi automaticamente aggiornati ad eventuali modifiche che fossero introdotte dalla legislazione statale e regionale, *fino al momento dell'effettivo aggiornamento in occasione di prossime varianti.*

#### **ART. 1.2 - ESTENSIONE E CONTENUTI DEL PRG**

- 1- Il presente PRG, a norma della L. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni, è esteso a tutto il territorio comunale.
- 2- Esso determina, sulla base delle rilevazioni e delle analisi che di esso fanno parte integrante:
  - a) la divisione del territorio comunale in aree di intervento ai sensi della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive integrazioni e modifiche;
  - b) le aree a destinazione speciale;
  - c) il sistema delle infrastrutture di trasporto e di urbanizzazione e le fasce di rispetto a esse pertinenti;
  - d) i vincoli speciali di varia natura;
  - e) i tipi e le modalità degli interventi ammessi nelle varie aree.

#### **ART. 1.3 - ELABORATI DI PIANO**

- 1- Gli elaborati di PRGC con funzione normativa sono:
  - 1) Le presenti NdA

- 2) la carta in scala 1:5000 estesa a tutto il territorio comunale che evidenzia:
    - la rete stradale e le principali infrastrutture previste
    - la suddivisione in aree del territorio comunale
    - i nuclei abitati e gli edifici sparsi
    - i vincoli esistenti sul territorio
  - 3) le carte in scala 1:1500 che individuano nel dettaglio
    - la perimetrazione delle aree edificabili
    - la rete stradale ed i sentieri
    - gli edifici esistenti e la loro possibilità di trasformazione con interventi puntiformi
    - i vincoli esistenti sul territorio
- 2- Le indicazioni cartografiche hanno prevalenza su quelle normative, salva diversa specifica indicazione. Nell'eventualità d'incertezza interpretativa o contrasto tra le indicazioni cartografiche, ha la prevalenza l'indicazione a scala di maggior dettaglio; solo ai fini della suddivisione del territorio in aree con diversa idoneità all'utilizzazione urbanistica è prevalente la cartografia in scala 1:5.000
- 3- Eventuali discordanze delle indicazioni cartografiche rispetto alla situazione reale verranno rettificare secondo l'articolo 17, comma 7 della LR 56/77 e ss.mm.

#### **ART. 1.4 - VALIDITA' DEL PRG**

- 1- Il PRG è commisurato al fabbisogno abitativo e di servizi sociali per i prossimi 10 anni, ed è inoltre soggetto a revisione in occasione dell'approvazione del Piano Territoriale. Esse mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.
- 2- Alle varianti che si rendessero necessarie si applicano le norme e le procedure dell'art. 17 della legge regionale 56 del 15.12. 1977.
- 3- Le prescrizioni del PRG sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.
- 4- Dalla data di adozione del progetto preliminare del PRG e successivamente da quella relativa al PRG definitivo, si applicano le rispettive misure di salvaguardia.

#### **ART. 1.5 - PRINCIPALI TIPI D'INTERVENTO PREVISTI**

- 1- All'interno del PRG per conservare, modificare e costruire nuovi edifici, sono previsti a norma dell'art. 13 della L. R. n. 56 del 5.12.1977 e della legislazione nazionale vigente i seguenti tipi di intervento:
  - 1) conservazione d'immobili con opere di manutenzione ordinaria;
  - 2) conservazione d'immobili con opere di manutenzione straordinaria;

- 3) opere interne;
- 4) restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- 5) ristrutturazione edilizia;
- 6) ristrutturazione urbanistica;
- 7) completamento;
- 8) nuovo impianto;
- 9) demolizione

La procedura per la realizzazione dei predetti interventi è regolata dalle norme di legge vigenti.

2- Gli interventi sopra elencati sono così definiti:

#### 1- Manutenzione ordinaria

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio. Più precisamente sono opere di manutenzione ordinaria purché non modifichino in alcun modo, neppure per il colore, gli elementi preesistenti:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di intonaci esterni, colorazione esterna, verniciatura degli infissi.

Sono inoltre manutenzione ordinaria:

- riparazione e sostituzione di infissi, pavimenti, intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti per servizi igienici, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali o la demolizione e sostituzione anche parziale di elementi strutturali.

#### 2- Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od 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 alle destinazioni d'uso. Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- integrazione dei servizi igienici e impianti tecnici;
- rifacimento e sostituzione di elementi architettonici esterni (inferiate, ringhiere, cornicioni, zoccolature, infissi ecc.);
- realizzazione o eliminazione aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altra unità immobiliare;

- sostituzione delle strutture orizzontali (volte e solai) senza alterazioni di quota;
- sostituzione delle coperture senza modifiche alle altezze di gronda e dei colmi, dalla dimensione, dalla posizione e dalla pendenza delle falde.

La manutenzione straordinaria non è ammessa per gli edifici esistenti che il PRG destina a interventi di restauro e risanamento conservativo

### 3 - Opere interne

Interventi rivolti a trasformare l'interno di singole unità immobiliari, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Più specificatamente le opere interne non devono:

- riguardare le parti comuni dell'edificio;
- comportare o prefigurare modifiche alla posizione e consistenza delle singole unità immobiliari;
- comportare o prefigurare modifiche delle destinazioni d'uso;
- comportare o prefigurare modifiche della sagoma o dei prospetti.

Le opere interne non sono ammesse per gli edifici esistenti che il PRG destina ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

### 4- Restauro e risanamento conservativo

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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili anche parzialmente o totalmente nuovi. Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- la demolizione e la costruzione di tramezzi interni; *sono ammesse solo modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, con l'eccezione di chiusure ed aperture nei muri portanti;*
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio;
- il cambiamento di destinazione d'uso *purché la nuova destinazione sia ammessa dallo strumento urbanistico e sia compatibile con i caratteri strutturali, tipologici e formali dell'organismo edilizio.*

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono inoltre conseguire

- a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico di pertinenza attraverso adeguate sistemazioni;
- b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture

originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né della volumetria, né del tipo di copertura.

Per la loro definizione, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono incompatibili con gli interventi di manutenzione straordinaria, opere interne, ristrutturazione edilizia, rispetto ai quali costituiscono alternativa finalizzata alla conservazione dei valori architettonici ed ambientali. Per lo stesso motivo, poiché consentono anche interventi innovativi dell'organizzazione funzionale dell'edificio, il restauro e il risanamento conservativo potranno attuarsi solo dove specificatamente previsti, dovendo definirsi negli altri casi come interventi di manutenzione, opere interne o ristrutturazioni edilizie.

#### 5- Ristrutturazione edilizia

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

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Più precisamente sono opere di ristrutturazione edilizia:

- le opere correlate al cambiamento di destinazione d'uso in atto *purché la nuova destinazione sia ammessa dallo strumento urbanistico e sia compatibile con i caratteri strutturali, i materiali e le tipologie tradizionali degli edifici, in particolare nelle aree d'interesse storico ed ambientale;*
- l'eliminazione o la sostituzione con elementi aventi diverse caratteristiche di parti architettoniche e strutturali (balconi, scale, aperture, serramenti, muri perimetrali, orizzontamenti, coperture ecc.);
- la modifica delle quote degli orizzontamenti, ivi incluso il tetto, per il risanamento dei locali ed il conseguimento delle altezze minime abitabili;
- modifiche della proiezione planimetrica *che nel rispetto delle norme previste dal PRG nelle diverse aree, non eccedano il 20% della precedente proiezione planimetrica e siano conseguenti alla riorganizzazione dell'organismo edilizio, all'integrazione dei servizi e dei collegamenti verticali, agli incrementi di volume consentiti una tantum per adeguamento funzionale;*
- la demolizione di parti di edifici gravemente compromessi dal punto di vista statico o fatiscenti e il rifacimento dei medesimi, purché ne sia mantenuto il posizionamento, *nonché il rispetto dei materiali e delle tipologie tradizionali, in particolare nelle aree d'interesse storico ambientale.*

In ogni caso l'aspetto dell'edificio e le caratteristiche dei singoli componenti saranno soggetti alle norme a tutela dell'ambiente previste per le varie aree.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi per gli edifici che il PRG destina a restauro e risanamento conservativo.

#### 6- Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lati degli isolati e della rete stradale. Più precisamente s'intendono come interventi di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti alla completa demolizione e ricostruzione dell'edificio con cambiamento della tipologia edilizia, sia che esso occupi l'area e la posizione del precedente edificio, sia che occupi area e posizione diverse.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che nelle aree nelle quali il PRG precisa i contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art.38 della legge urbanistica regionale, vale a dire:

- l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici, con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti d'interesse generale;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento, con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche.

#### 7- Interventi di completamento

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

In particolare sono interventi di completamento:

- l'utilizzazione edilizia delle aree di completamento definite come aree intercluse o comunque come aree totalmente urbanizzate;
- l'edificazione su lotti parzialmente utilizzati di nuovi edifici o di ampliamenti di quelli esistenti rispondenti alla normativa di area fino all'esaurimento della capacità insediativa prevista per ciascuna unità catastale.

#### 8- Nuovo impianto

Gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree edificate disciplinati con appositi indici, parame-

tri ed indicazioni specifiche e tipologiche.

Gli interventi di nuovo impianti sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi salvo nelle specifiche aree dove il PRG precisa i contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art.38 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 analogamente a quanto previsto per la ristrutturazione urbanistica

#### 9 - Demolizione

Gli interventi rivolti alla eliminazione totale dell'intero edificio.

Ove non prevista specificatamente dalle cartografie di PRG, la demolizione può essere ordinata dal Sindaco o richiesta dal proprietario per gli edifici pericolanti, esclusi quelli oggetto di restauro o risanamento conservativo, per i quali l'autorizzazione o l'ordinanza a demolire non è mai consentita e deve essere eventualmente sostituita con l'ordinanza a consolidare e restaurare.

La demolizione totale di un *edificio legittimamente costruito, può essere preordinata alla successiva ricostruzione della medesima cubatura in posizione anche diversa, purché nell'ambito dello stesso lotto di pertinenza, purché risultino assenti vincoli di allineamento stradale e di mantenimento delle facciate; in ogni caso dovranno essere attentamente valutate dall'Ufficio tecnico Comunale e dalla CIE le distanze ed i rapporti con il contesto edificato esistente; qualora la ricostruzione avvenga in aree d'interesse storico ambientale, essa è subordinata a Piano di Recupero esteso all'intera proprietà. Trascorso un anno dall'avvenuta demolizione senza aver presentato la richiesta di ricostruzione o il PdR, decade il diritto alla riedificazione.*

### **ART. 1.6 - ATTUAZIONE DEL PRG**

- 1- Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal PRG, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati *a permesso di costruire o DIA*, secondo le norme di cui alla L.R. n. 56 del 5.12.1977, e successive integrazioni e modificazioni, ovvero subordinate a procedure sostitutive introdotte da nuove norme legislative.
- 2- Il PRG definisce le aree in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui *il permesso di costruire* è subordinato alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- 3- Ove non definite dal PRG le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del PPA ai sensi dell'art.34 e seguenti della legge 56 o con specifiche deliberazioni consiliari senza che queste delimitazioni costituiscono variante al PRG.
- 4- Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
  - 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22.10.1971 n. 865;

- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni;
  - 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt.43-44-45 della L.R. 56 del 5.12.1977;
  - 4) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art.47 della L.R. 56 del 5.12.1977;
  - 5) i piani di recupero di cui all'art.28 e seguenti della legge 457 del 5.8.1978 ed all'art.41 bis della L.R. 56 del 5.12.1977;
- 5- Per la formazione di detti strumenti si applicano le norme delle leggi relative e successive modificazioni riportate nelle presenti norme.

#### **ART. 1.7 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (Art.33 L.R. 56/77)**

STRALCIATO

#### **ART. 1.8 - CONTENUTO DEL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

STRALCIATO

#### **ART. 1.9 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (ART.38 L.R. 56/77)**

1- Il piano particolareggiato contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità d'intervento, con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

## **ART. 1.10 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (ART. 39 L.R. 56/77)**

1- Il piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:
  - le analisi e le ricerche svolte;
  - la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazioni delle relative priorità;
  - la scheda quantitativa dei dati di piano secondo il modello fornito dalla Regione.
- 2) La planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 3) la planimetria del Piano Particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle particolari quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
  - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
  - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - l'eventuale delimitazione dei comparti edificatori;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) l'eventuale progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli elementi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
- 7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;
- 8) la planimetria di piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificare l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.
- 9) gli elaborati di cui ai punti 3-4 del precedente comma debbono inoltre contenere specifiche precisazioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano anche ai fini del superamento

delle barriere architettoniche in applicazioni del 4° e del 5° comma dell'art.32 della L.R.56/77.

**ART. 1.11 - FORMAZIONE, APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
(ART.40 L.R. 56/77)**

- 1- Il piano particolareggiato, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse.
- 2- Il Consiglio Comunale, decorsi i termini di cui al comma precedente, controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche. Qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione.
- 3- Il piano particolareggiato *assume efficacia* con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge. Il piano è depositato presso la segreteria del Comune e una copia della deliberazione del Consiglio Comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione.
- 4- La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano particolareggiato.
- 5- Le varianti al piano particolareggiato sono approvate con il procedimento previsto per il piano particolareggiato.
- 6- Il piano particolareggiato, che richieda per la formazione una variante al Piano Regolatore, è adottato dal Consiglio Comunale contestualmente alla variante del Piano Regolatore, con la procedura del primo comma. *Qualora la variante contestuale sia strutturale, ai sensi del comma 4 dell'art.17 della L.R.56/77*, il piano, eventualmente modificato dalla deliberazione con la quale si controdeduce alle osservazioni **e al parere del Comprensorio**, viene inviato dal Comune alla Regione unitamente alla deliberazione di variante del Piano Regolatore.
- 7- Il piano particolareggiato è approvato contestualmente alla variante con deliberazione della Giunta Regionale entro **120** giorni dalla data di ricevimento, sentito il parere del Comitato Urbanistico Regionale. Con la deliberazione di approvazione possono essere apportate modifiche d'ufficio con la stessa procedura prevista per il Piano Regolatore Generale all'art.15 della L.R. 56/77, anche in relazione alle osservazioni presentate. *Qualora la Giunta Regionale non esprima provvedimenti nel termine perentorio indicato nel presente comma, il Piano Particolareggiato e la relativa variante contestuale s'intendono approvati.*
- 8- Il piano particolareggiato che comprende immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei

minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma di punti 1) e 2) del primo comma dell'art.24 della L.R. 56/77, è trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali la quale, entro 60 giorni dal ricevimento, esprime il proprio parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e ambientali. Il Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il piano particolareggiato al parere della Commissione Regionale. Avverso tale parere, il Comunale può ricorrere alla Giunta Regionale che si deve esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento del ricorso.

#### **ART. 1.12 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO E PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA (ART.43 L.R. 56/77)**

- 1- Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione di cui ai sensi del 2° comma dell'art.32 della L.R. 56 del 5.12.1977, nelle quali il Piano Regolatore Generale ammetta la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai Programmi di Attuazione ai sensi della lettera c) dell'art.34 della medesima legge.
- 2- Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art.1.10 delle presenti norme ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.
- 3- Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.
- 4- Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano, possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.
- 5- Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.
- 6- La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.
- 7- La destinazione d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.
- 8- I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare pro-

poste con progetti di piani di recupero.

I piani di recupero, qualora il Comune accolga a proposta, sono formati ed approvati a norma dell'art.41/bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

**ART. 1.13 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (ART. 44 L.R. 56/77)**

- 1- Nelle porzioni di territorio per le quali PRG o il programma di attuazione prevede la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto di piano esecutivo ai sensi del precedente articolo 1.12 sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo convenzionato entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.
- 2- Il progetto comprende gli elaborati, di cui all'art.1.10 delle presenti norme, con l'indicazione delle opere comprese nel programma di attuazione e lo schema di convenzione da stipulare con il Comune, con l'eventuale concorso dei privati imprenditori interessati alla realizzazione degli interventi previsti.
- 3- Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.
- 4- Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentati osservazioni e proposte scritte.
- 5- Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.
- 6- La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'art.3 della L. 9 giugno 1947 n. 530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.
- 7- Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.
- 8- Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.
- 9- Il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto o lo schema di convenzione.
- 10- Esperite le procedure di cui ai precedenti commi 7), 8) e 9), il piano esecutivo viene approva-

to nei modi e nelle forme stabilite al 3), 4), 5) e 6) comma.

- 11- Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano esecutivo convenzionato.
- 12- In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originali proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.
- 13- La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano esecutivo.

#### **ART. 1.14 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI ESECUTIVI (ART.45 L.R. 56/77)**

- 1- La convenzione prevede essenzialmente:
  - a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art.5 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e ss.mm., ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art.11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e ss.mm. e modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
  - c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
  - d) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.
- 2- Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

In tal caso si applica il disposto del primo comma dell'art.7 della L. 28 gennaio 1977 n.10 e ss.mm. e, ove del caso, gli esoneri di cui all'art.9 lettera b) della predetta legge.
- 3- La Regione provvede alla formazione ed al periodico aggiornamento della convenzione tipo alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali di cui ai precedenti commi.

## **ART. 1. 15 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1- Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari,, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, *il permesso di costruire, oppure presentare dichiarazione d'inizio attività (DIA)* a norma dei successivi articoli per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione degli immobili, per le utilizzazioni delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie *titolo abilitativo edilizio* per:
- a) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relative ad unità non superiori a 700 m<sup>3</sup>, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o degli strumenti esecutivi;
  - b) l'esercizio dell'attività estrattiva, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
  - c) l'impianto, la scelta o le modificazioni delle culture agricole;
  - d) per gli interventi di manutenzione ordinaria.
  - e) *gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
  - f) *opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.*
- 2- Il Comune deve tenere in pubblica visione i registri delle domande, *dei permessi rilasciati e delle DIA presentate.*
- 3- La *domanda di titolo abilitativo* deve essere corredata da un adeguato numero di copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e per il rilascio di copie.
- 4- Le *domande di permesso di costruire* relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art.216 TU delle leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934 n1265, nonché quelle previste dagli art.54 e 55 della legge regionale 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte dall'interessato all'unità Sanitaria Locale competente per territorio, perché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'art.20 della legge 23 dicembre '78 n 833, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione. Il parere della USL sostituisce ad ogni effetto il nullaosta di cui all'art.220 del TU delle leggi sanitarie R.D. 27.07.34 n 1265.
- Il parere dell'Unità Sanitaria Locale è altresì obbligatoria nei casi di trasferimento dell'attività industriale o produttiva esistente in una di quelle comprese negli elenchi formati a norma

dell'art.216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.1. 1934 n.1265.

- 5- La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli articoli 25 e 49 della legge regionale n.56 del 5.12.77 debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

#### **ART. 1.16 - CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DIA**

1- Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda *di permesso di costruire o DIA* indirizzata al *Responsabile del Servizio*, ovvero attivare le procedure sostitutive previste dalla legislazione vigente specificando sempre:

- a) generalità, dati anagrafici e domicilio;
- b) titolo in base al quale presenta domanda;
- c) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore.

(Le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicate anche successivamente, ma comunque prima dell'inizio dei lavori);

- d) la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire mediante individuazione su estratto mappale;
- e) le attrezzature tecniche esistenti e previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche;
- f) gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà.

Nella domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero.

2- Alla domanda, oltre alla documentazione sopra esposta e a quella eventualmente prescritta da norme devono essere allegati:

- a) per movimenti di terra
  - 1) planimetria e sezioni atti a individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse;
  - 2) dimostrazione e computo metrico dei movimenti terra;
- b) per abbattimento di alberi ad alto fusto
  - 1) planimetria 1: 500 del rilevamento dell'area, con indicazione dell'attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;
  - 2) fotografie;
- c) per demolizioni

- 1) breve relazione illustrativa;
  - 2) pianta in scala non inferiore all'1:200;
  - 3) fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
  - 4) servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio.
- d) per interventi di manutenzione straordinaria ed opere interne
- 1) breve relazione delle opere da eseguire;
  - 2) disegni e fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante;
  - 3) nel caso di intervento su parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
  - 4) rilievo dell'esistente in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20 e piante, sezioni e prospetti del progetto in scala 1:100 con particolari in scala non inferiore a 1:20, il tutto colorato come da consuetudini;
  - 5) dichiarazione del proprietario che le opere non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore e l'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto.
- e) per restauri, ristrutturazioni edilizie, ampliamenti, nuove costruzioni
- 1) breve relazione illustrativa;
  - 2) estratto del piano regolatore generale o piano esecutivo riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente, esteso ad una zona di almeno 50 metri circostante la proprietà del richiedente;
  - 3) estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 50 m circostante la proprietà del richiedente, con indicazioni:
    - dell'orientamento;
    - dei fogli e numeri di mappa;
    - degli spazi pubblici esistenti;
    - della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiata con colore facilmente distinguibile dalle altre;
    - degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo.
  - 4) planimetria generale dell'intero lotto interessato dall'intervento in scala 1:500, con quote planimetriche e altimetriche che indichino:
    - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finite e dagli spazi pubblici;
    - le sistemazioni delle parti non edificate della proprietà;
    - le dimensioni degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico, limitrofi e circostanti;
    - le dimensioni degli spazi liberi;

- le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata;
  - le quote altimetriche relative alle strade e ai terreni circostanti riferite alle quote di progetto, evidenziando gli eventuali movimenti di terra;
  - 5) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempio: sotterraneo, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto);
  - 6) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto;
  - 7) disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1:100, con indicazione di tutti i materiali utilizzati sulle facciate e sulle coperture, delle quote riferite ai piani stradali e di quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (v. normativa di area);
  - 8) particolari in scala 1:20 o 1:10 delle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano;
  - 9) caratteristiche della fognatura e punti di allacciamento ai collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e piovane e posizione delle opere relative;
  - 10) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quanto altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento.
- f) per le recinzioni
- 1) un estratto di mappa relativo all'area interessata con indicato lo sviluppo della recinzione, posizione e caratteristiche degli accessi. Sull'estratto stesso devono essere indicate le altezze massime e minime della recinzione rispetto al terreno recintato e a quelli confinanti e, in ogni caso, in corrispondenza agli angoli o ai cambiamenti di direzione della recinzione stessa;
  - 2) un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:20 con indicazione dei materiali;
- g) per la collocazione di tende, insegne ecc.
- 1) disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;
  - 2) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20;
- h) opere riguardanti fognature, acquedotti ecc.
- 1) breve relazione illustrativa;
  - 2) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
  - 3) profili in scala 1:500 dell'opera;
  - 4) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20;

i) per apertura di strade private

- 1) breve relazione illustrativa;
- 2) planimetria quotata della località in scala catastale con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;
- 3) progetto planimetrico della strada in scala catastale con profili longitudinali e sezioni trasversali nelle scale idonee ad una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;
- 4) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100, oppure 1:200.

l) altri interventi

per altri interventi qui non esplicitamente ricordati, è richiesta la documentazione prevista dalle specifiche normative statali e regionali e quant'altro, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, sia necessario per una chiara e completa comprensione delle opere in progetto.

3- Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia.

Per i progetti di opere che interessano immobili oggetto di particolari vincoli (ambientale, idrogeologico, ecc.), il richiedente deve presentare il nulla osta dell'Ente che sovrintende all'applicazione del vincolo, richiesto secondo le procedure previste dalle leggi di settore.

4- In ogni caso l'Amministrazione può richiedere, rispettando le modalità di legge, documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

La decorrenza dei termini viene fissata dalla data di integrazione degli atti ed elaborati mancanti.

## **ART. 1.17 - CARATTERISTICHE E VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

*1- Si richiamano i disposti di:*

- *DPR 6/6/2001 n.380 e ss.mm., cap. II*
- *L.R.5/12/77 n.56 e ss.mm., artt. 49 e 50.*

## **ART. 1.18 - POTERI SOSTITUTIVI IN CASO DI MANCATO RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

STRALCIATO

## **ART. 1.19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (ART.51**

**L.R. 56/77)**

1- Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, *come sostituito dal DPR 380/01* e della applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865 *e ss.mm.*, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1) opere di urbanizzazione primaria

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lett. b);

2) Opere di urbanizzazione secondaria

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Con apposito atto il Consiglio Regionale definisce i criteri di utilizzazione delle somme relative a opere di urbanizzazione secondaria che facciano carico a soggetti diversi dal Comune. Fino all'entrata in vigore di tale atto, i Comuni in via provvisoria, possono determinare l'uso delle somme medesime, con deliberazione del Consiglio Comunale assunta sulla base delle proposte formulate dai soggetti interessati.

3) Opere di urbanizzazione indotta

- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunali;
- t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;

- u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- v) manufatti occorrenti per arginatura e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

#### **ART. 1.20 - INTERVENTI SOGGETTI A DIA**

*1- Si richiamano i disposti di:*

- *DPR 6/6/2001 n.380 e ss.mm., cap. III*
- *L.R.5/12/77 n.56 e ss.mm., art.56.*

#### **ART. 1.21 - OPERE INTERNE E DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITÀ (DIA)**

STRALCIATO

#### **ART. 1.22 - ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI (ART. 57 L.R. 56/77)**

*1- Si richiamano i disposti di:*

- *DPR 6/6/2001 n.380 e ss.mm., titolo III*
- *L.R.5/12/77 n.56 e ss.mm., art.57.*

#### **ART. 1.23 - VIGILANZA E SANZIONI**

*1- Si richiamano i disposti di:*

- *DPR 6/6/2001 n.380 e ss.mm., titolo IV*
- *L.R.5/12/77 n.56 e ss.mm., titolo VII*

#### **ART. 1.24 - CONTROLLO PARTECIPATIVO**

1- Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, dei registri di cui all'art.48 della L.R. 56/77, nonché di tutti gli atti delle pratiche edilizie, comprese domande e progetti, ed ottenere copia integrale, previo deposito delle relative spese.

- 2- Ogni cittadino singolarmente, o quale rappresentante di un'associazione o di un'organizzazione sociale, può presentare ricorso al Presidente della Giunta Regionale, agli effetti del D.P.R. 24.11.71 n.1199, sul rilascio dei *permessi o sulle DIA presentate* per modificazioni del suolo, del sottosuolo e delle destinazioni d'uso che ritenga in contrasto con le disposizioni di leggi o regolamenti; può inoltre sollecitare gli interventi di vigilanza dei competenti uffici regionale e comunali.

#### **ART. 1.25 - SOSPENSIONE DI ATTIVITA' COMPIUTE CON INOSSERVANZA DI NORME E PRESCRIZIONI**

STRALCIATO

#### **ART. 1.26 - ATTUAZIONE DEL DIVIETO DI OPERE**

STRALCIATO

#### **ART. 1.27 - OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE - PRESCRIZIONI PARTICOLARI E DEROGHE**

- 1- *Le opere e gli interventi pubblici realizzati dalle pubbliche amministrazioni sono soggetti ai disposti del DPR 6/6/01 n.380 art.7. La realizzazione da parte di altri soggetti di opere d'interesse pubblico, opere di urbanizzazione o interventi su aree demaniali è disciplinata dalle altre norme del medesimo DPR.*
- 2- Per gli edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico possono essere esercitati i poteri di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 6.8.1967 n 765 e sempre con l'osservanza dell'art.3 della legge 21.12.1955 n.1357 e Circolare PGR 30/12/91 n.21/URE, salvi i diritti soggettivi dei terzi. *L'autorizzazione alla deroga è accordata al Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.*
- 3- Qualora l'edificio o l'impianto pubblico risulti in contrasto con le previsioni e disposizioni del presente PRG, dovranno essere attuate le procedure previste dalle Leggi vigenti per giungere alla dovuta conformità.
- 4- Tutte opere di urbanizzazione richiedenti reti di distribuzione o allacciamento (acquedotto, fognatura, illuminazione, *corrente elettrica*, gas, telefono, ecc.) possono essere realizzate su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di area, senza altre limitazioni che quelle previste dalle specifiche normative di settore, previo *eventuale titolo abilita-*

*tivo edilizio se richiesto dalle norme vigenti e salvi i diritti dei terzi.*

- 5- Egualmente tutti i manufatti riguardanti le reti di cui al Comma precedente, quali cabine, serbatoi, centraline, riduttori di pressione ecc. nonché tutte le strutture tecniche per l'accumulo, la conservazione e la distribuzione dell'energia (generatori, bomboloni, distributori carburante, ecc.) possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione e dalle normative di area, senza altre limitazioni che quelle previste dalle fasce di rispetto del PRG, dalle specifiche normative di settore, dalle norme del Codice Civile, previo *eventuale titolo abilitativo edilizio se richiesto dalle norme vigenti e salvi i diritti dei terzi*

Il *Responsabile del Servizio*, in sede di *rilascio o verifica del titolo abilitativo* potrà imporre, ove lo ritenga necessario, particolari norme a tutela dei valori ambientali o di documentati interessi collettivi. *In particolare potrà prevedere l'obbligo di rimozione o demolizione del manufatto a cura e spese del richiedente al termine della sua utilizzazione.*

## **PARTE SECONDA**

### **NORMA ESECUTIVA**

#### **ART. 2.1 - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO**

- 1- Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari può eseguire attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale esclusivamente nei limiti e con le procedure previste dalle leggi vigenti e dalle presenti N.d.A.
- 2- Non è *necessario titolo abilitativo edilizio* esclusivamente per gli interventi enumerati all'art.48 comma 1 della LR 56/77 e ss. mm.

#### **ART. 2.2 - MOVIMENTI DI TERRA**

I movimenti di terra autorizzati nell'ambito della coltivazione di cave e torbiere, quelli relativi alla posa di linee elettriche e telefoniche, l'esecuzione di allacciamenti alle reti di servizio e gli altri simili interventi, che in forza delle disposizioni vigenti non prevedono *permesso di costruire o DIA*, sono subordinati alle sole disposizioni di settore.

Tutti gli altri movimenti terra finalizzati allo scavo di scoli e canali, la modifica delle quote naturali del terreno, dei pendii, del naturale scorrimento delle acque sono sempre subordinati alla denuncia di inizio attività o *permesso di costruire*, al rispetto delle normative di settore e,

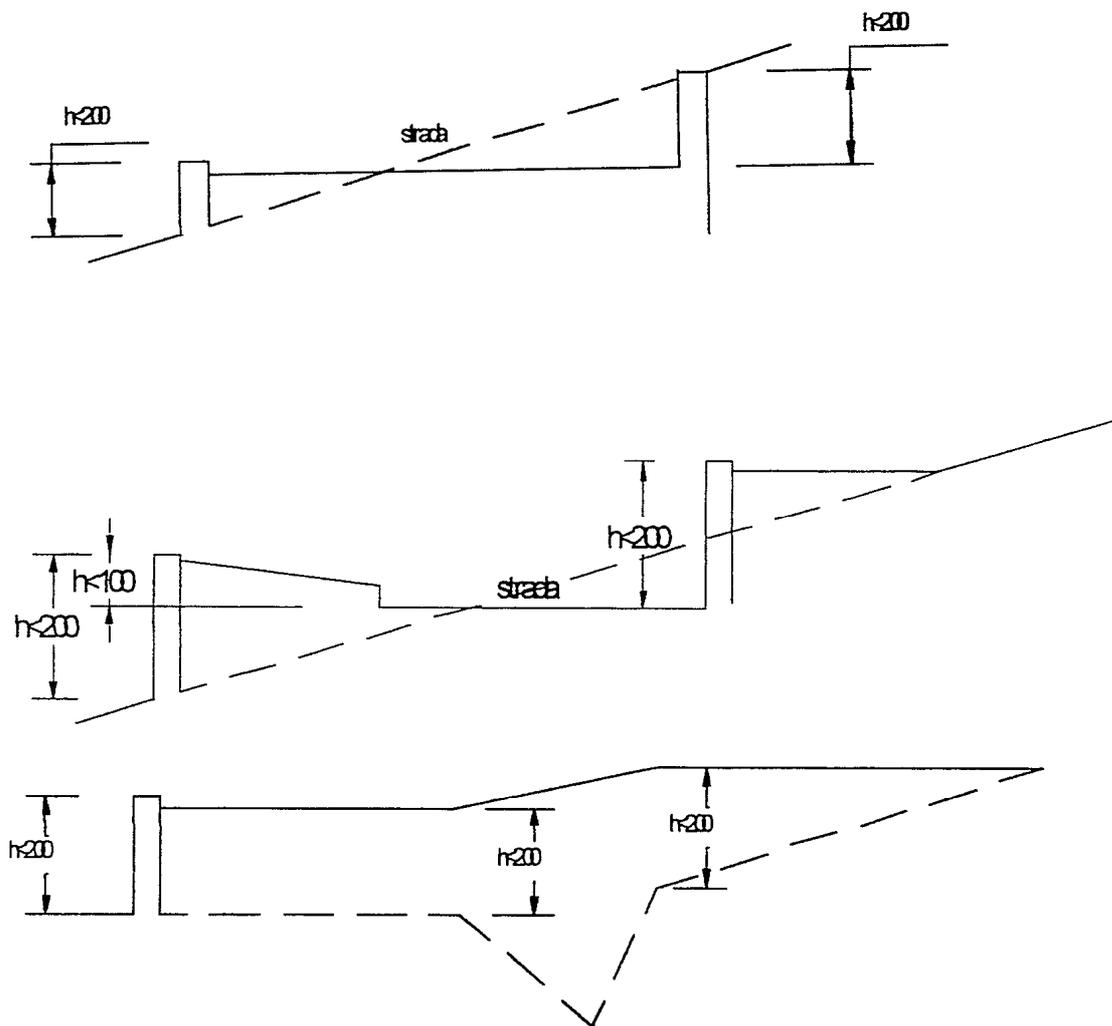
per quanto è possibile accertare, al rispetto dei diritti dei terzi.

A tale scopo le relative comunicazioni o domande devono essere adeguatamente documentate con relazioni, disegni e fotografie dello stato di fatto, di quello di progetto e degli obiettivi che si vogliono conseguire, come previsto dall'art. 1.16 delle presenti Nda.

### **ART. 2.3 - QUOTA DEI TERRENI RISPETTO AI CONFINANTI E ALLE STRADE**

Eventuali movimenti di terra comunque destinati, oltre al Codice Civile devono rispettare le seguenti norme:

- 1) In nessun punto lungo il confine devono portare ad una differenza di quota maggiore di metri 2,00 rispetto alla quota naturale del terreno confinante (*fig.1*).  
Se per effetto di precedenti interventi sul confine esiste già una differenza di quota, anche maggiore, la quota di riferimento sarà comunque quella del terreno naturale e le opere di trasformazione dovranno rispettare le norme dei muri controterra e le altre disposizioni delle presenti Nda.
- 2) In nessun punto dell'area di proprietà la quota del terreno sistemato deve risultare modificata di oltre 2,00 metri in più o in meno rispetto alla linea del terreno naturale, salvo il riempimento di buche e piccoli avvallamenti (*fig.3*).

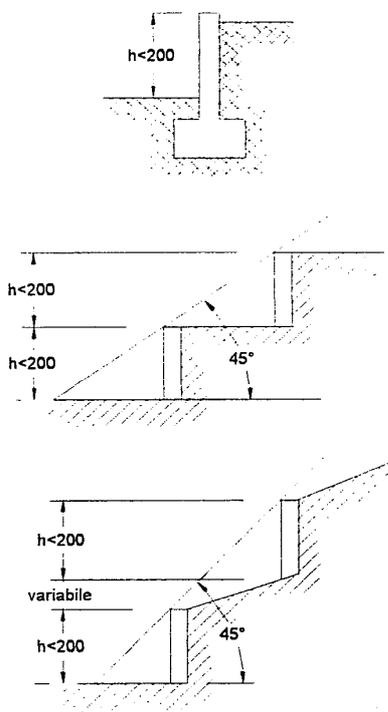


- 3) I terreni a valle di una strada possono essere sopraelevati, fermo restando il rispetto del precedente punto 2, di non oltre 1,00 metri rispetto alla quota di mezzzeria della strada stessa su qualunque sezione perpendicolare all'asse stradale (fig.2).
- 4) Se la pendenza naturale del terreno è inferiore al 5%, i valori previsti ai precedenti punti 1, 2 e 3 sono dimezzati.
- 5) Le norme del presente articolo non sono vincolanti per la costruzione delle opere di pubblica utilità.

2- In ogni caso gli eventuali movimenti di terra dovranno essere eseguiti nel rispetto delle cautele e prescrizioni contenute nella relazione geologica tecnica con riferimento ai disposti del DM. 11/03/88

#### ART. 2.4 - MURI CONTROTERRA

- 1- La differenza di quota tra due fondi finiti può essere sistemata con muri controterra aventi un'altezza massima di metri 2,00 in ogni punto del confine rispetto al terreno a quota inferiore (fig. 1).
- 2- Se la differenza di quota è maggiore, il muro dovrà essere terrazzato in modo che il profilo del terreno sistemato risulti compreso entro un angolo a 45° (fig. 2).
- 3- Se il muro controterra costituisce basamento di una sovrastante recinzione, essa dovrà essere completamente a giorno per il tratto a quota maggiore di m 2,50 rispetto al terreno più basso e fatte salve le disposizioni dell'art. 2.8 delle presenti NdA.
- 4- Se la pendenza naturale del terreno è inferiore al 5%, i valori previsti ai precedenti punti 1, 2 e 3 sono dimezzati.
- 5- Le norme del presente articolo non sono vincolanti per la costruzione delle opere di pubblica utilità.



## ART. 2.5 - APERTURA DI NUOVE STRADE

- 1- Il territorio comunale è strutturato dalla seguente rete stradale :
  - a) SS 24, definibile di tipo B ai sensi del Dlg. 285/92, art. 2 e s.s.
  - b) S.P. 199, definibile di tipo C ai sensi del Dlg. citato
  - c) Strade comunali d'interesse locali, urbane ed extraurbane, definibili di tipo F ai sensi del Dlg citato
  - d) Strade vicinali, aperte al pubblico passaggio e assimilabili alle strade di tipo F ai sensi del Dlg. citato art.2, comma 6 punto D
  - e) Strade private di varie caratteristiche, non aperte al pubblico passaggio.
- 2- Il tracciato delle strade principali esistenti o in progetto è individuato dalle tavole del PRGC. Dimensioni e caratteristiche delle strade statali e provinciali sono stabilite dagli Enti gestori nei limiti di legge. Per le restanti strade di tipo F, quelle individuate con linea continua si intendono consolidate con le dimensioni già esistenti, quelle individuate con linea tratteggiata sono invece in progetto oppure oggetto di allargamento obbligatorio.
- 3- La larghezza indicata sulle cartografie è sempre riferita all'intera sede stradale, incluse le fasce laterali per fossi e banchine, secondo le indicazioni previste all'art. 2.6 delle presenti NdA.
- 4- Le strade di tipo F in progetto o in allargamento obbligatorio, per le quali non sia indicata la larghezza, dovranno essere proporzionate al carico urbanistico dell'area servita, al tipo di traffico ed alle asperità del terreno, nel rispetto dei seguenti criteri:

Strade di classe 1	Strade urbane od extraurbane portanti dello sviluppo comunale, dalle quali si dipartono altre strade, ciascuna a servizio di numerose abitazioni. Strade a servizio di aree industriale di riordino ed ampliamento.
Strade di classe 2	Strade a servizio di frazioni o gruppi di fabbricati con oltre 10.000 mc di volume residenziale, di aree artigianali di riordino, d'insediamenti produttivi isolati con meno di 600 mq di superficie di solaio ad uso industriale o commerciale.
Strade di classe 3	Strade a servizio di gruppi di fabbricati con volume compreso tra 1000 e 10000 mc o superficie di solaio produttivo inferiore a 200 mq. Strade principali in area montana
Strade di classe 4	Carreggiabili a servizio di fabbricati isolati non eccedenti complessivamente 1000 mc di volume residenziale. Strade vicinali di accesso ai fondi agricoli

	Strade in area montana per insediamenti fino a 10.000 mc.
Strade di classe 5	Tutti i tipi di strade e passaggi di larghezza inferiore a m. 3,50.

- 4- In assenza di specifica indicazione cartografica, le strade dovranno avere le dimensioni minime indicate al successivo art. 2.6; le strade di classe 4 e 5 essendo a corsia unica, dovranno prevedere almeno una piazzola d'incrocio ogni 150 metri di sviluppo.
- 5- La costruzione di strade di classe 1, 2 e 3 è subordinata alla conformità del PRG o alle procedure previste per le opere d'interesse pubblico; la costruzione di strade di classe 4 e 5 per consentire l'accesso ai fondi o ad edifici isolati è invece sempre possibile su progetto del proponente anche in assenza di specifica previsione cartografica, fermo il rispetto delle leggi vigenti.
- 6- Le nuove strade o gli ampliamenti delle strade esistenti si realizzeranno ordinariamente con l'arretramento dei frontisti dalla mezzzeria pari alla metà della larghezza della sede stradale, salvo che in sede di PRG o di progetto esecutivo della strada siano previste diverse soluzioni per adattare il percorso all'andamento del terreno o alla presenza di rilevanti preesistenze ed ostacoli. In ogni caso sarà compito dell'UTC fissare il filo stradale rispetto al quale dovranno misurarsi i rispettivi arretramenti di ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di opere edilizie, nonché di piantagioni e movimenti terra, *sempre nel rispetto dei limiti indicati dal vigente Nuovo Codice della Strada.*
- 7- Modeste rettifiche degli allineamenti potranno essere consentite nei limiti e con le procedure previste all'art.2.6, comma 5, delle presenti Nda. .
- 8- Egualmente, su iniziativa dei privati proprietari o del Sindaco, potranno essere concordati arretramenti non previsti o maggiori fino a m 5,00 di quanto indicato dalle cartografie, ove avessero ad evidenziarsi situazioni di grave disagio o pericolo.
- 9- In tutti i casi di apertura o allargamento di strade, se la dismissione non rientra nella quota gratuita prevista all'art. 2.25 delle presenti Nda , l'area stradale mantiene i parametri urbanistici del lotto al quale appartiene e sul quale può essere realizzata la cubatura conseguente, a condizione che l'area stradale venga contestualmente dismessa gratuitamente al Comune.
- 10- In sede di progetto esecutivo la Pubblica Amministrazione potrà rettificare il tracciato e le caratteristiche delle strade nei limiti e con le procedure previste dalla legislazione vigente. *Si precisa che modeste modifiche ai tracciati stradali contenute all'interno delle fasce di rispetto non costituiscono variante allo strumento urbanistico vigente. Viceversa modifiche del tracciato stradale fuori dai limiti delle suddette fasce comportano l'adozione di una variante allo strumento urbanistico vigente, secondo le più idonee procedure vigenti.*
- 11- In sede di redazione di PEC i lottizzanti possono concordare con il Comune rettifiche al tracciato delle strade previste dal PRG, limitatamente ai tratti interni al PEC.

**ART. 2.6 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE COMUNALI, DI USO PUBBLICO O VICINALI, DEI PASSAGGI PRIVATI.**

1- La tabella inserita nel presente articolo stabilisce per i diversi tipi e classi di strade le larghezze minime delle sedi stradali e delle carreggiate, definite ai sensi dell'art. 3 della L. 285/92; essa riporta inoltre gli arretramenti previsti nelle diverse aree urbane e in quelle extraurbana per:

- le siepi basse con altezza minore di m 1,00 o le semplici recinzioni in rete;
- le recinzioni in muratura o comunque definitive o le siepi alte;
- i fabbricati di qualunque tipo

il tutto come definito e previsto dall'art. 26 del DPR 495/92, come modificato con DPR 610/96 (Nuovo Codice della Strada).

Per le strade statali e provinciali sezioni ed arretramenti sono quelli stabiliti dall'Ente proprietario, con il richiamo delle leggi vigenti.

Per le strade di tipo F ed assimilate, le sezioni stradali e gli arretramenti, al fine di garantire le condizioni di edificabilità di cui all'art. 2.25 delle presenti Nda, sono rapportate alle classi delle strade definite al precedente art. 2.5 in funzione delle caratteristiche morfologiche del territorio (area extraurbana montana o di pianura), delle caratteristiche urbanistiche delle aree servite (aree storico ambientali, residenziali, industriali) e del loro carico urbanistico.

Le stesse norme si applicano dove la larghezza della sede stradale è indicata dalla cartografia di PRG

In sede di progetto esecutivo saranno definite le caratteristiche di banchine, scarpate, fossi, marciapiedi, che potranno utilizzare lo spazio residuo oltre la carreggiata o utilizzare spazi aggiuntivi, integrandosi con le aree a servizi adiacenti.

2. La larghezza della sede stradale ed i relativi arretramenti, evidenziati in tabella, potranno essere leggermente ridotti per tutta o parte dello sviluppo della strada esclusivamente per evitare ostacoli naturali o la demolizione di preesistenze di varia natura (recinzioni, muri controterra, fabbricati, spallette ecc.) quando la CIE valuti che il costo dell'intervento risulti sproporzionato al vantaggio conseguibile, oppure per rispettare allineamenti già definiti da progetti regolarmente approvati.

5- Le sezioni minime *indicate* sono comprensive di banchine pedonali, opere di massicciata e deflusso acque e la loro manomissione è sanzionata ai sensi delle leggi e regolamenti vigenti. Quando sui terreni adiacenti vengano realizzati movimenti terra o recinzioni, il rilascio delle prescritte autorizzazioni sarà subordinato al mantenimento dei fossi o alla realizzazione delle necessarie canalizzazioni.

- 6- Le fasce di arretramento delle recinzioni nelle aree urbanizzate potranno essere utilizzate come aree a servizi per la realizzazione di percorsi pedonali, aiuole e parcheggi, nonché per la sistemazione delle aree di accesso ai passaggi carrai e quelle di stazionamento dei cassonetti e della altre attrezzature stradali ed arredi urbani.
- 7- Le strade carreggiabili a fondo cieco devono terminare con una piazzola libera da ostacoli e possibilmente pianeggiante, di forma tale da poter essere circonscritta ad un cerchio di diametro doppio della larghezza della carreggiata, con minimo di m 7,00.

Tabella delle strade e delle loro caratteristiche minime

proprietà (Nota 1)	tipo, art.2 Cod.Str.	classe art.2.5 NdA	larghezza sede stradale		distanze fabbricati				distanza recinzio art.24 Dpr 610/96 (Nota 2)		distanza alberi art.24 Dpr 610/96		distanza siepi > 1m art.24 Dpr 610/96		distanza siepi < 1m art.24 Dpr 610/96	
			aree storiche e sature	altre aree	aree extraurb.	area storiche e sature	aree industr.	altre aree	aree extraurb.	altre aree	aree extraurb.	altre aree	aree extraurb.	altre aree	aree extraurb.	altre aree
Statali	B	--	--	secondo Ente	40	--	20	20	secondo Ente	secondo Ente	secondo Ente	secondo Ente	secondo Ente	secondo Ente	secondo Ente	secondo Ente
Provinciali	C	--	esist.	secondo Ente	30	esist.	10	10	secondo Ente min. 3 m.	a conf.	secondo Ente min. 6m.	Cod.Civ. min.3m	secondo Ente min. 3m.	Cod.Civ. min 1m	secondo Ente min. 1m	Cod.Civ. min 0,5m
Comunali	F	classe 1	esist.	10	20	esist.	10	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
	F	classe 2	esist.	8	20	esist.	10	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
	F	classe 3	esist.	7	20	esist.	10	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
	F	classe 4	esist.	3,5	20	esist.	10	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
	F	classe 5	esist.	<3,5	5	esist.	5	5	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
Vicinali	F	solo classe 4	esist.	3,5	10	esist.	10	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
Private (vedi art.2.25)	--	solo classe 5	esist.	<3,5	1,5	esist.	1,5	1,5	non ammesse verso la proprietà		min. m.3		min. m.1		min. m.0,5	

(1) Per la S.S. non è individuata una traversa interna, come invece avviene per la Provinciale

(2) Il valore indicato in parentesi è ammesso “per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo” (art 24, c.7 del Dpr 610/96)

- 8- La pendenza, i raggi di curvatura e le opere d'arte, chiaramente individuabili dal progetto, devono essere in relazione al tipo ed intensità del traffico previsto, alla conformazione ed alla natura dei terreni attraversati secondo i criteri della moderna tecnica stradale. Di norma la pendenza non dovrà superare il 15%.
- 9- Opportune cunette e canalizzazioni devono essere costruite per evitare disordini nello scorrimento delle acque superficiali e conseguenti erosioni del suolo; particolare cura dovrà essere posta nei punti di raccordo con le strade principali, ad evitare, con opportune opere, che acqua e fango defluiscano sulle strade stesse.

#### **ART. 2.7 - STRADE PRIVATE,**

STRALCIATO (vedi art. 2.6 e 2.25)

#### **ART. 2.8 - LE RECINZIONI**

1- È consentito recintare in tutto o in parte il proprio fondo nel rispetto delle seguenti norme.

A) Aree agricole.

L'altezza massima consentita è di metri 2,00 in ogni punto rispetto al fondo a quota maggiore, mentre rispetto al terreno a quota inferiore *deve essere maggiorata dell'altezza degli eventuali muri controterra secondo le norme degli artt. 2.3 e 2.4 delle presenti NdA. Di conseguenza, in ogni punto essa dovrà essere completamente a giorno per il tratto a quota maggiore di m.2,50 rispetto al terreno più basso.*

Sono consentite esclusivamente recinzioni di tipo rustico formate con pietre a secco, pali di legno, filo o rete metallica o plastica.

Non sono consentite recinzioni con basamento continuo in muratura o cls.

Le aree con destinazione agricola, che ospitino edifici ad uso abitativo o che risultino contigui alla restante parte della proprietà situata in area edificabile, possono essere recintate applicando la normativa prevista per le aree edificabili.

B) Aree edificabili.

L'altezza massima è di metri 2,00 in ogni punto rispetto al fondo a quota maggiore. Inoltre:

- verso le strade detta altezza potrà essere costruita da muro pieno per non più di 60 cm mentre la restante parte dovrà essere a giorno. *La costruzione di muri pieni di maggiore altezza è consentita solo con funzione di muri controterra oppure in ricostruzione di recinzioni piene preesistenti, in ogni caso con altezza massima di m.2,00.*
- Verso i confinanti l'altezza della recinzione *deve essere maggiorata dell'altezza degli*

*eventuali muri controterra secondo le norme degli artt. 2.3 e 2.4 delle presenti NdA. Di conseguenza, in ogni punto essa dovrà essere completamente a giorno per il tratto a quota maggiore di m.2,50 rispetto al terreno più basso..*

- Nei cortili delle case a schiera o nei cortili chiusi da almeno tre lati dovrà comunque essere garantita un'area libera da recinzione od ostacoli di raggio non minore di metri 7,00.
- 2- Il Sindaco, anche su parere della CIE potrà imporre particolari caratteristiche od allineamenti della recinzione, in previsione di future sistemazioni stradali o a tutela d'interessi pubblici.
- 3- Le recinzioni, le siepi ecc. dovranno distare dalla sede stradale non meno di quanto previsto dal Codice della Strada ovvero alla distanza maggiore prescritta dall'Ente gestore (vedi tab. 2.6).
- 4- Nel caso che tratti contermini di recinzioni (inclusi i passi carrai) risultino non allineati, essi dovranno essere raccordati con appositi smussi a 45°, opportunamente segnalati.

#### **ART. 2.9 - ACCESSI CARRAI**

1. Si applicano le disposizioni dell'art. 46 del DPR 495/92 (Regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada) e ss. mm. (Dpr 610/96 art.36), con le precisazioni sotto elencate.
2. Ogni lotto può avere un unico accesso carraio di larghezza proporzionata al passaggio dei mezzi previsti, un secondo accesso è consentito per validi motivi a distanza comunque non minore di 20 metri dal primo, oppure da altra strada.
3. Nuovi accessi diretti dalla strada statale e dalla strada provinciale potranno essere consentiti solo quando la proprietà non disponga di altra possibilità di accesso; in tal caso le nuove aree edificabili dovranno prevedere la creazione di un unico accesso in comune, con eventuali strade di servizio esterne alla carreggiata, *come previsto dall'art.28 della L.R.56/77.*
4. l'arretramento minimo dei passaggi carrai è così stabilito:

	area extraurbana	area urbana
Strade statali	secondo Ente	secondo Ente
Strade provinciali	secondo Ente	m.4,5
Comunali classe 1 e 2	m.4,5	m.4,5
Comunali classe 3	m. 2,5	m 2,5
Altre strade	nessun arretram. obbl sist. altern.	nessun arretram. obbl sist. altern.

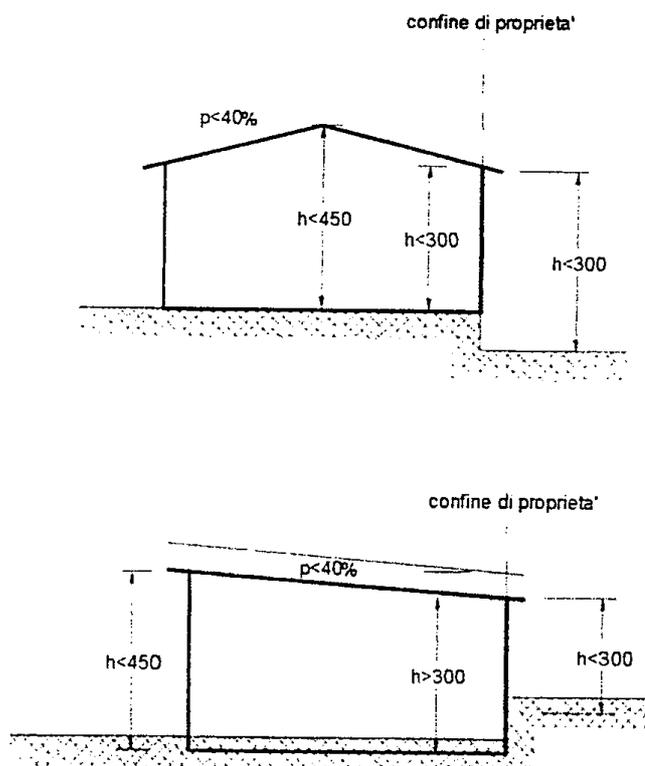
5. L'arretramento è misurato dal filo della carreggiata e potrà risultare anche maggiore se richiesto dall'Ente gestore della strada per particolari situazioni di pericolo, come ad esempio distanza inferiore a m.12 da curve cieche ed incroci, abituale accesso di mezzi pesanti, presen-

za di intenso traffico.

6. Il passo carraio su entrambi i lati dovrà presentare, rispetto al filo della carreggiata, un triangolo a 45° libero da ogni ostacolo visivo, inclusa la recinzione, ed essere realizzato nel tratto della recinzione più lontano da curve, angoli o incroci.
7. Le disposizioni dei precedenti non sono obbligatori:
  - a) nelle “aree d’interesse storico ambientale”
  - b) nei casi in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi.
8. Nel caso 7 b) e più in generale nei casi quali la posizione dell’accesso risulti comunque pericolosa, il Sindaco potrà imporre l’adozione di sistemi automatici per l’apertura dei cancelli e la messa in opera di adeguati mezzi per garantire la visibilità e segnalare il movimento dei mezzi.

#### **ART. 2.10 - BASSI FABBRICATI**

- 1- I bassi fabbricati *rispettano le norme sulle distanze previste ordinariamente dalle presenti Nda. nelle singole aree.*
- 2- *Essi possono essere edificati fino a confine verso le proprietà private quando, fatto salvo l’assenso del confinante per distanze minori di m.1,5, rispettano tutte le seguenti condizioni:*
  - a) si sviluppino in lunghezza su un solo lato del lotto di pertinenza;
  - b) siano coperti con tetti a una o due falde, aventi pendenza costante non maggiore del 40%, ovvero il tetto risulti completamente interrato e sistemato a giardino o terrazzo;
  - c) prospettino verso i confinanti con la fronte di altezza minore, ed eventualmente con le testate
  - d) l’altezza della fronte sul confine non superi i metri 3,00 rispetto ad entrambe le proprietà;
  - e) l’altezza degli eventuali timpani di testata non superi, sul confine, i metri 4,50 rispetto ad entrambe le proprietà
  - f) l’altezza dell’edificio nel punto più alto (colmo tetto o fronte con altezza maggiore) non superi i metri 4,50 rispetto al terreno di pertinenza;
  - g) siano destinati esclusivamente ad attività accessoria (garage, deposito);
- 2) *Egualmente è consentito costruire bassi fabbricati a filo della recinzione, anche verso aree pubbliche e strade comunali, escluse quelle di classe 1, quando le recinzioni rispettino gli arretramenti previsti ai precedenti art. 2.6 e 2.9, ed inoltre tutte le seguenti condizioni:*
  - a) non sia previsto o prevedibile l’allargamento della strada o area pubblica
  - b) i bassi fabbricati si sviluppino in lunghezza su un solo lato della proprietà
  - c) siano esclusivamente destinati ad attività accessoria (garage, deposito)



- d) risultino completamente interrati rispetto all'area pubblica situata a monte e la copertura sia convenientemente sistemata a verde o terrazzo; in alternativa, quando l'area pubblica sia disposta a valle, la copertura risulti completamente interrata rispetto al fondo di pertinenza.
- e) non abbiano accesso diretto dall'area pubblica, salvo che tale accesso sia l'unico per l'intera proprietà; in tal caso esso dovrà risultare conforme alle norme dell'art. 2.9.

#### ART. 2.11 - FASCE DI PROTEZIONE STRADALE

- 1 Il Prg prevede fasce di protezione stradale (arretramenti dal filo stradale) ai sensi delle norme statali e regionali vigenti e in rapporto alle caratteristiche delle diverse aree urbanistiche. I predetti arretramenti sono indicati dalla tabella dell'art.2.6 delle presenti N.d.A. Gli edifici dovranno trovarsi alla distanza maggiore tra quelli risultanti dall'applicazione contemporanea del presente articolo e di altre disposizioni delle presenti NdA, di norme regolamentari o leggi.
- 2 La fascia di protezione viene misurata dal ciglio o filo della sede stradale, comprensiva di cunetta o marciapiede ove previsti.

3- Le strisce di arretramento stradale mantengono gli indici edilizi della zona di cui fanno parte per tutto lo sviluppo della confrontanza.

A) Aree agricole (o extraurbane)

1- Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, e, ove occorra, parcheggi pubblici. In dette fasce a titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante opportunamente intervallati *nel rispetto delle leggi statali e regionali vigenti*. Possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto di energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Valgono in ogni caso le disposizioni del già citato D.P.R. 495/92.

2- Gli edifici **rurali** ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente sono autorizzati ad aumenti di volume fino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

B) Aree edificabili

1- Nelle fasce di arretramento stradale si applicano le stesse disposizioni descritte al precedente punto 1 per le aree agricole.

2- Nel caso che la distanza dei fabbricati preesistenti sia minore, è consentito procedere a modifiche della loro altezza secondo le norme di PRG, mentre eventuali ampliamenti planimetrici o ricostruzioni dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

3- I bassi fabbricati possono giungere a confine nei casi consentiti dal precedente art. 2.10

## **ART. 2.12 - FASCE E ZONE DI RISPETTO**

1- Nelle zone di rispetto dei cimiteri, definita dal PRG ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni e integrazioni non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.

Le zone di rispetto dei vecchi Cimitero del Capoluogo, di Novaretto e di Celle sono ridotte a 50 metri su tutti i lati ai sensi del D.M. 10205 del 8.4.1968 del Medico Provinciale.

2 - *Le presenti Nda e le planimetrie del PRG determinano e individuano le seguenti fasce di rispetto:*

- opere di presa dell'acquedotto m. 200,00
- fontana Sagnass come da D.G.R. n.35 – 20276 del 25/06/97

- 3- Nelle fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti e delle sorgenti, sono vietate le nuove costruzioni, *il deposito di materiali potenzialmente inquinanti*, e si applicano le altre norme previste dalle disposizioni di tutela vigenti.
- 4- *Le planimetrie di PRG individuano inoltre la linea ad alta pressione del metanodotto, alla quale si applica la fascia di rispetto di m.7,00 su entrambi i lati e la linea dell'elettrodotta da 132 Kvolt, alla quale si applicheranno le fasce di rispetto di prossima definizione regionale.*
- 5- Le tavole di PRG non evidenziano la fascia di rispetto del metanodotto perché interamente compresa entro la fascia di rispetto della SS.24.
- 6- Nelle fasce di rispetto *previste ai commi 1 e 2* possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi, fermo il rispetto delle norme del Codice Civile e delle leggi di settore.

#### **ART. 2.13 - SPONDE CORSI D'ACQUA**

- 1- Lungo le sponde dei laghi naturali od artificiali, dei fiumi, dei torrenti, dei canali esistenti sono istituite le seguenti fasce di rispetto ai sensi dell'art.29 della L.R.56/77:
  - m.100,00 per la Dora Riparia
  - m. 15,00 *per il Rio Comba, il Rio Sessi ed affluenti, il Rio Castello, il Rio Pro Barbé, il Rio Calcinera, il Rio Bruttacosta.*

*Tali fasce coincidono con lo sviluppo di quelle previste ed evidenziate sulla tavola di PRG in scala 1:5.000 ai sensi del R.D. n523/1904 e dell'art.14 delle Nda del PAI, ferme restando le differenti larghezze. Inoltre la fascia ex art.29 non si applica entro gli abitati esistenti nei tratti protetti da adeguate opere di protezione, che coincidono con le aree poste in classe II di pericolosità idrogeologica.*

- 2- All'interno della fascia di rispetto ex art.29 della L.R.56/77 è vietata l'installazione di qualunque tipo di deposito o l'accumulo anche occasionale di combustibili, materiali esplosivi o tossici. E' inoltre vietata la piantagione di alberi di qualunque tipo, *mentre è obbligo dei proprietari il taglio periodico della vegetazione arborea spontanea.*

#### **ART. 2.14 - ALTRI VINCOLI PREVISTI DAL P.R.G**

Oltre ai vincoli predetti, le cartografie del piano riportano i seguenti:

- a) Limite di area di tutela storico ambientale: entro tale limite sono vietati tutti gli interventi edificatori e di manomissione dell'ambiente e sono consentite esclusivamente opere di ricerca storica ed archeologica e conseguenti restauri. Gli interventi necessari allo svolgimento delle attività agricole, alla loro trasformazione e razionalizzazione, sempre

esclusi

gli interventi edificatori, possano essere autorizzati se non pregiudicano i valori ambientali.

- b) Limite di area di particolare interesse ambientale ai sensi del D.lgs 490/99 (ex L.431/85): entro tale limite si applica l'obbligo del nulla osta regionale, nelle forme e con le deleghe previste dalle leggi vigenti.
- c) Ai fini dell'applicazione di dette norme, si precisa che sono equiparate:
  - alle zone A le aree d'interesse storico ambientale;
  - le aree residenziali di ristrutturazione urbanistica;
  - alle zone B le aree residenziali sature di recente edificazione
  - le aree con intervento di conservazione del verde privato;

#### **ART. 2.15 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate**

1- Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

2- Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento, nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei territori;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanga o di alluvioni e che comunque presentino caratteri geomorfologici che li rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Dette aree sono state individuate e classificate dalla Relazione Idrogeologica allegata al PRG come aree con propensione all'utilizzazione urbanistica di classe III .

#### **ART. 2.16 - PRESCRIZIONI DI TUTELA IDROGEOLOGICA**

1- Ai sensi delle vigenti disposizioni, il territorio comunale è suddiviso in aree a diversa pericolosità geomorfologica e con diversa idoneità all'utilizzazione urbanistica, sulla base degli approfonditi e dettagliati studi della Relazione Idrogeologica allegata alla presente Variante, nonché degli interventi pubblici di protezione del territorio.

Tale suddivisione assume e ridefinisce le fasce di protezione delle sponde dei corsi d'acqua ai sensi dell'art 29 della LR.56/77 e sostituisce i "limiti di area esondabile" e di "area montana" disposti dal precedente strumento urbanistico.

*Eventuali più dettagliate disposizioni della Relazione Idrogeologica allegata al presente PRG e dei relativi pareri dei Settori Tecnici Regionali sono prevalenti rispetto alle disposizioni*

sotto riportate.

### **Interventi in classe I**

Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche

Gli elaborati di progetto dovranno dimostrare il rispetto del D.M. 11/3/1988 in particolare per quanto riguarda il punto C (opere di fondazione) e G (stabilità dei fronti di scavo); è *richiesta specifica attenzione* alla massima escursione della superficie piezometrica.

### **Interventi in classe II**

L'utilizzazione urbanistica è stata subordinata all'adozione e al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di NdA ed ispirati al D.M. 11/3/88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Gli elaborati di progetto dovranno dimostrare:

- per i settori II A: il rispetto del D.M. 11/3/1988 in particolare per quanto riguarda il punto C (opere di fondazione) e G (stabilità dei fronti di scavo) *con particolare attenzione alla massima escursione della superficie piezometrica nei settori di fondovalle* come per la classe I;
- per i settori II B: valgono comunque le prescrizioni previste per la sottoclasse II A; nel dettaglio specifico, inoltre, il progettista e/o il geologo dovranno tenere nel debito conto *le problematiche connesse alle soggiacenze ed ai ristagni per difficoltà di smaltimento di acque superficiali drenanti dal versante*;
- per i settori II C: valgono comunque le prescrizioni per la sottoclasse II B; nel dettaglio specifico inoltre, il progettista e/o il geologo dovranno tenere nel debito conto la verifica della stabilità *dell'areale* per valutare gli interventi necessari alla messa in sicurezza sia del cantiere che del manufatto.

### **Interventi in classe III**

#### **Classe III non differenziata**

Ai fini dell'utilizzazione urbanistica l'identificazione di eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o Classe III b) può essere rinviata ad eventuali future varianti di Piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere sopportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati.

Ai fini dell'utilizzazione edilizia, sino ad ulteriori indagini di dettaglio da sviluppare nell'ambito di future varianti dello strumento urbanistico, in Classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la Classe III A.

#### **Classe III B**

In assenza di interventi di riassetto di carattere pubblico, saranno consentite solo trasforma-

zioni che non aumentino il carico antropico. Nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Le aree III B sono articolate nelle seguenti sottoclassi:

- III b1 : aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti, con successiva prevista trasformazione in una delle classi III b successive
- III b2 aree i cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamento o completamenti (III s.s.) ; si evidenzia che la Relazione Idrogeologica non ha individuato aree che abbiano attualmente tali caratteristiche.
- III b3: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi la realizzazione di nuove unità abitative e completamenti;
- III b4: aree in cui anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

In tutte le aree di Classe III B valgono comunque le prescrizioni della classe II; per le ristrutturazioni e le nuove costruzioni che comportino un aumento del carico antropico viene richiesta la relazione geologica tecnica che accerti la realizzazione e lo stato manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità.

### **Aree di Classe III A**

Sono aree inidonee a nuovi insediamenti nelle quali vige il divieto di edificazione.

In particolare per l' Area IIIA-2c, situata a monte dell'abitato di Novaretto e contraddistinta come P27, è prevista la realizzazione di un'area di possibile deposito di materiali mobilizzati da processi torrentizi del Rio Calcinera.

L'area adiacente sulla destra orografica (contraddistinta come P27) è destinata ad area di laminazione delle eventuali acque di esondazione; sono ammesse solo le opere edilizie necessarie alla sistemazione dell'area stessa e alla sua utilizzazione ordinaria come verde pubblico e parcheggio.

La realizzazione degli interventi, in un'ottica di mitigazione del rischio, è subordinata all'esecuzione di uno studio geologico-tecnico ispirato al D.M. 14/01/2008, supportato da specifiche indagini geognostiche e idrauliche.

L'area non dovrà essere impermeabilizzata, ma dovrà essere mantenuta drenante.

L'utilizzo come parcheggio dovrà essere vietato durante i periodi di criticità metereologica.

### **Aree di Classe III C**

Sono aree inidonee a nuovi insediamenti, in quanto presentano rischio elevato, anche per

l'esistente, che dovrà essere rilocalizzato.

Per il patrimonio esistente dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9 Luglio 1908 n. 445. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento, ad esempio, ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Si evidenzia che la Relazione Idrogeologica non ha individuato aree aventi tali caratteristiche.

#### **ART. 2.16 BIS – OPERE D'INTERESSE PUBBLICO NELLE ZONE SOGGETTE A VINCOLO**

1- Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di tutela idrogeologica, possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano Territoriale, quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regimi idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per la fornitura di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

#### **ART. 2.16.TER - PRESCRIZIONI E LIMITAZIONI ALL'USO URBANISTICO EDILIZIO STABILITE NEI PARERI DELLE DIREZIONI REGIONALI OPERE PUBBLICHE (n. 52681/25.3 del 03.11.2005), DIFESA DEL SUOLO (n. 7192/23.2 del 07.11.2005) E DELL'ARPA (n. 157663/SC04 del 19.12.2005).**

##### Modifiche normative disposte dalla Direzione Opere Pubbliche.

Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo negli ambiti posti in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica, segnatamente in prossimità dei corsi d'acqua in Frazione Novaretto (rio Pra Barbè, rio Calcinera e rio Bruttacosta), provenienti dal versante soprastante e parzialmente intubati, ed in Frazione Pertisetto (rio Comba), dovrà essere preceduto, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico approfondito del bacino idrologico interessato, redatto a cura dell'Amministrazione comunale che verifichi, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle attuali sezioni di deflusso, tenuto conto della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

Ai fini delle possibilità edificatorie degli ambiti suddetti, qualora fossero individuati punti critici a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala lo-

cale secondo quanto indicato al punto precedente, occorrerà preventivamente prevedere la realizzazione di opportuni ed adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico secondario insistente nel contorno delle aree medesime.

Nelle aree poste in classe IIb per problemi dovuti alla falda superficiale e/o al deflusso idrico superficiale dovrà essere vietata la realizzazione dei piani interrati.

Oltre all'osservanza della fascia di rispetto di inedificabilità assoluta, non inferiore a mt. 25, dal ciglio di sponda del laghetto situato in F.ne Novaretto, già prescritta nella tavola 12-2-a in scala 1:1.500, l'edificabilità nell'intorno del medesimo invaso dovrà comunque essere subordinata all'effettuazione di specifico studio idrogeologico ai fini della verifica della presenza della falda acquifera superficiale e della sua escursione.

#### Modifiche normative disposte dalla Direzione Difesa del Suolo

Lo "studio di fattibilità della sistemazione idraulica del fiume Dora Riparia nel tratto da Oulx alla confluenza in Po", redatto dall'Autorità di Bacino del fiume Po, prevede in corrispondenza della F.ne Novaretto, dove lo studio effettuato dal Comune individua una riduzione sia della fascia B che della fascia C, un ampliamento consistente della fascia B (fino ai margini dell'abitato) e lo spostamento della fascia B di progetto a ridosso della zona industriale di Novaretto.

Tale studio, in fase di presentazione preliminare all'adozione del Progetto di modifica ed integrazione al P.A.I. alla data di approvazione della presente variante generale n. 1, non scatuisce ancora effetti di cogenza; qualora adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, assumerà effetto prevalente rispetto alle previsioni del presente Strumento Urbanistico e pertanto la delimitazione delle fasce e la relativa classificazione geologica dovranno essere adeguate dall'Amministrazione comunale mediante specifica variante al P.R.G.C.

L'edificio situato tra l'argine previsto (limite di progetto del PAI) e la Dora, a sud di Novaretto, identificabile sulla carta di sintesi (adottata con D.C. n. 42 del 05.11.2004) con la classe IIIb4 estesa al relativo lotto di pertinenza dovrà essere oggetto da parte dell'Amministrazione comunale di quei provvedimenti atti a garantire la minimizzazione degli eventuali danni a cose o persone qualora si verificasse un evento alluvionale consistenti nell'inserimento nel Piano di Protezione Civile, nell'allertamento in caso di piena, nella notifica alla proprietà dell'elevato livello di rischio, nonché nell'eventuale rilocalizzazione ove necessario tramite apposita procedura.

#### Modifiche cartografiche e normative disposte dall'A.R.P.A.

Il Comune di Caprie è classificato come Comune sismico e ricade nella zona 3 ai sensi della O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 e della relativa D.G.R. di recepimento n. 61-11017 del 17.11.2003; esso è quindi tenuto al rispetto dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/1985 e relativa D.G.R. n. 2-19274 del 1988 ed a redigere appositi

studi di carattere tecnico da presentare alla Regione Piemonte, richiedendo il parere preventivo di cui alla Circolare 1/DOP del 27.04.2004. Si richiamano inoltre le indicazioni procedurali contenute nel comunicato della Regione Piemonte, Settore Protezione Civile, Arpa Piemonte, Servizio Sismico - Pinerolo TO - "Nuove norme tecniche e classificazione sismica dei comuni piemontesi" pubblicato sul B.U.R. n. 45 del 10.11.2005.

Pertanto l'Amministrazione comunale è tenuta al rigoroso rispetto delle disposizioni complessivamente contenute negli atti sopra citati, sia nell'attuazione degli strumenti esecutivi di piano, sia nella realizzazione dei singoli edifici, sia in occasione di future varianti.

Ai 3 edifici costituenti la F.ne Vaggera (Molino), sul fondovalle del torrente Sessi, a monte del ponte sulla strada per Campambiardo, si riconosce un elevato pericolo di allagamento con dinamica di alta energia, tale da costituire pericolo per l'incolumità degli abitanti oltre che delle abitazioni; pertanto si modifica la classe di pericolosità di tale ambito da IIIb3 a IIIc.

A monte della F.ne Campambiardo, il Comune è tenuto a compiere una costante e frequente azione di controllo e di manutenzione sulla bealera che scorre nella incisione artificiale posta a mezza costa sul versante a circa 30-60 metri di distanza dall'abitato, affinché venga mantenuta intatta la sezione idraulica e non subisca lesioni o perdite verso il versante sottostante, evitando il pericolo di frane indotte per imbibizione e fluidificazione dei terreni.

A causa della presenza di un masso in posizione pericolosa e precariamente ancorato al suolo, posto a monte di un'abitazione della F.ne Camparnaldo, il Comune è tenuto a valutare le azioni per la messa in sicurezza del sito attraverso il disaggio del masso stesso o la sua sotomurazione.

## **ART. 2.17 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

1- Le molteplici destinazioni d'uso riscontrabili nella realtà devono essere ricondotte alle sottolencate classi, che raggruppano destinati affini:

### Classe A

- A1- Abitazioni civili o turistiche in area agricola
- A2- Abitazioni agricole in area residenziale
- A3- Abitazioni civili ed uffici
- A4- Abitazioni turistiche
- A5- Alberghi, pensioni, residenze collettive di qualunque tipo
- A6- Negozi e laboratori per la cessione diretta di servizi al pubblico con SIp *fino a mq 150*
- A7- Abitazione di altro tipo

### Classe T

- T1- Tettoie aperte

T2- Depositi chiusi e garage in area residenziale

T3- Altri edifici autonomi accessori della residenza, inclusi quelli destinati alla gestione dei giardini e delle aree di pertinenza

#### Classe C

C1- *Esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq*

C2- *Strutture commerciali ammesse in addensamenti commerciali A.1, come definite al successivo art.2.26 bis.*

C3- *Strutture commerciali ammesse in localizzazioni commerciali L.2, come definite al successivo art.2.26 bis.*

C4 *Tettoie aperte accessorie delle destinazioni commerciali ammesse.*

#### Classe D

D1- Locali per attività produttive nocive o moleste non compatibili con la residenza, qualunque sia la loro dimensione

D2- Locali per attività produttive e attività collegate senza limitazioni della superficie lorda di solaio

D3- Tettoie aperte accessorie produttive

D4- Altre strutture destinate ad attività produttive di tipo D1 e D2

#### Classe E

E1- Abitazioni rurali in area agricola

E2 - Stalle e ricoveri animali

E3- Silos e fienili

E4- Tettoie aperte in area agricola

E5- Concimaie

E6- Altre strutture agricole

E7- I precedenti quando abbiano carattere di allevamento intensivo

2 - Su tutti gli edifici situati all'interno delle aree urbanizzate, le cartografie di piano indicano con la lettera corrispondente la classe di destinazione prevista.

Tutti i cambiamenti di destinazione d'uso dalla classe in atto a quella consentita dal PRG e tutti i cambiamenti da una sottoclasse all'altra sono soggetti a preventiva autorizzazione del *Responsabile del Servizio* o ad eventuale concessione onerosa secondo la legislazione vigente.

3- (*Tutte le tettoie e*) Gli edifici con destinazione accessoria possono essere ristrutturati con destinazione A o per l'ampliamento dell'edificio principale, anche se non specificamente destinati a tale scopo dalla cartografia, a condizione che risultino rispettate tutte le seguenti condi-

zioni:

- *l'edificio da recuperare deve essere in muratura ed avere caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche coerenti con l'intervento di recupero; baracche, tettoie precarie o fabbricati similari, anche se condonati, potranno essere recuperati solo con destinazione accessoria e comunque nel rispetto delle norme igienico - edilizie e di distanza tra fabbricati;*
  - la destinazione d'uso proposta rientri tra quelle previste per l'edificio principale o per l'area di piano;
  - l'intervento soddisfi, nell'ambito della proprietà, alle norme sui parcheggi privati;
  - il fabbricato risultante non abbia unica esposizione a nord, ma goda di buona esposizione e soleggiamento; *tale condizione s'intende rispettata quando almeno il 50% della S.l.p. residenziale goda di illuminazione proveniente da vedute non esposte a nord, che rispettino la distanza minima di m.10,00 dagli edifici antistanti o di m.5,00 dai confini, o prospettino su strada aperta al pubblico passaggio.*
  - siano rispettate le condizioni generali di edificabilità previste all'art. 2.24 e 2.25.
- 4 -Le destinazioni in atto situate in edifici per le quali è prevista destinazione diversa o in aree nelle quali quella destinazione non sia ammessa possono essere conservate anche attraverso interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura, ma devono adottare tutti gli accorgimenti possibili per ridurre la molestia e il danno alla comunità. Il Sindaco potrà disporre la chiusura o l'allontanamento entro un congruo periodo di tempo delle destinazioni o attività che non adottino le precauzioni dovute o risultino comunque moleste e nocive, o siano allocate in locali antigienici, inadeguati o impropri.

#### **ART. 2.17 BIS – EDIFICI CONDONATI**

- 1- *Gli edifici condonati non possono essere oggetto d'interventi eccedenti la manutenzione ordinaria fino a quando la pratica di condono non sia formalmente definita.*
- 2- *Gli edifici con condono definito s'intendono inseriti nelle cartografie di PRG e sono soggetti alle stesse norme degli edifici esistenti con le seguenti precisazioni:*
  - a) *se l'intervento condonato comprende un aumento di cubatura, esso sostituirà l'incremento una tantum per adeguamento igienico, che s'intenderà perciò già attuato e non ripetibile;*
  - b) *se l'intervento condonato risulta in contrasto con le previsioni del PRG vigente o con altre disposizioni di legge e regolamenti, esso può essere oggetto di successivi interventi di manutenzione o ristrutturazione rivolti a migliorare anche sostanzialmente la qualità edilizia e la fruibilità della parte condonata a condizione che:*
    - *essa mantenga rigorosamente posizione, sagoma e destinazioni d'uso in atto*
    - *le migliorie non prefigurino un cambio di destinazione (ad esempio da tettoia ad abi-*

tazione).

## **ART. 2.18 - DISTANZE TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI**

### A) Nelle aree d'interesse storico ambientale

1- In tutti i tipi d'intervento consentiti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e egualmente dicasi delle distanze verso i confini.

In assenza di edifici sul lotto adiacente, si applicano le norme del Codice Civile.

### B) Altre aree edificabili escluse le aree agricole

1 Considerato che in tutto il territorio comunale non sono ammessi edifici con altezza maggiore di 10 metri, è previsto in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; *nelle zone C* la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

2- Di conseguenza la distanza dai confini è fissata in metri 5, salvo che il confinante non s'impegno a compensare la distanza mancante con eguale arretramento, oppure gli edifici siano costruiti in aderenza.

3- Le predette distanze sono ridotte a 5 metri da pareti finestrate e a 0 metri dal confine per i bassi fabbricati di cui all'art. 2.10 delle presenti Nda

### C) Zone agricole

1- Valgono le norme del precedente punto B) con le seguenti precisazioni e modifiche:

- tutti gli edifici con destinazione non residenziale, tettoie, bassi fabbricati e depositi inclusi, devono distare non meno di 10 metri dai confini e *dai fabbricati residenziali anche della stessa proprietà;*
- nel caso che la costruzione del fabbricato sia richiesta da un agricoltore a titolo principale già attivo e residente in Caprie, per potenziare l'azienda, la distanza *dai confini* può essere ridotta a m 5,00 *per E1, E3 ed E4* e fino al confine per i bassi fabbricati come previsto all'art.2.10; *tali distanze ridotte si applicano anche agli ampliamenti ed alle pertinenze di edifici con destinazione non agricola, purché legittimamente esistenti, ed agli interventi di recupero degli edifici agricoli abbandonati.*
- *la distanza dalla parete finestrata di un edificio di abitazione, anche sullo stessa proprietà, non può essere inferiore a m.10*
- le concimaie (E5) devono distare almeno 25,00 metri dai confini e dagli edifici residenziali anche della stessa proprietà,
- gli eventuali allevamenti di tipo industriale e gli alpeggi devono inoltre distare almeno 200 metri da edifici dissimili di altra proprietà e dalle aree a destinazione non agricola.

## **ART. 2.19 - ALTEZZE AMMESSE**

A) Aree d'interesse storico ambientale

1- L'altezza di ciascuna fronte degli edifici, definita ai sensi dell'art.13 del Regolamento Edilizio, non può superare il maggiore tra i seguenti valori:

- l'altezza preesistente come documentata inequivocabilmente con rilievi e fotografie, maggiorata fino ad un massimo di metri 0,80, esclusivamente per risanare i piani terreno e per conseguire l'altezza minima abitabile dei piani preesistenti non mansardati; per i mansardati l'incremento massimo non deve superare i metri 0,20, sempre ricompresi nell'incremento di m 0,80 totali;
- numero dei piani indicati cartograficamente, moltiplicato per l'altezza lorda di piano presa uguale a metri 3,00, più m.0,50 sul totale per risanare i piani terreno, per uniformare le linee di gronda e le pendenze di falde.

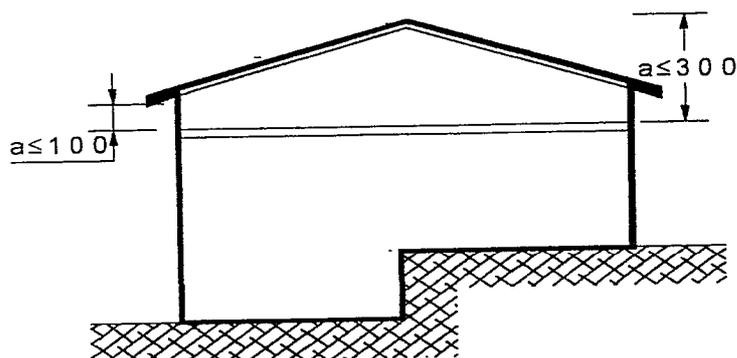
L'altezza preesistente deve restare invariata solo nel caso degli interventi di restauro e risanamento conservativo.

2- I sottotetti mansardati, esistenti sopra i piani con copertura orizzontale individuati dal precedente comma, possono essere recuperati per usi accessori dell'abitazione principale o, per le parti dove le altezze medie lo consentano, per uso abitativo, secondo le vigenti disposizioni regionali e a condizione che eventuali rifacimenti del tetto rispettino i limiti del precedente 1° comma.

L'osservanza delle predette norme deve risultare in modo inequivocabile dalla documentazione di progetto, mediante sezione quotate e corrispondente del tetto esistente e di quello in progetto e soprattutto attraverso chiara ed esaustiva documentazione fotografica.

B) Altre aree

- 1- L'altezza massima consentita è espressa in metri e può essere integrata dall'indicazione del numero dei solai sovrapposti e degli eventuali mansardati.
- 2- L'edificio non può superare l'altezza massima consentita ai sensi dell'art.13 e 14 del Regolamento Edilizio.
- 3- Agli effetti del 3° comma dell'art.13 del R.E., il sottotetto viene sempre considerato abitabile o agibile quando l'altezza al colmo risulti maggiore od uguale a 3 metri, oppure se il filo di gronda risulti più alto di 1 metro, entrambi rispetto all'estradosso del solaio sottostante. Inoltre viene sempre considerato agibile il sottotetto collegato con scala fissa. Non vengono con-



teggiate ai fini dell'eventuale volume le parti del sottotetto chiuse da murature ed aventi altezza massima minore di m.1,80.

- 4- Agli effetti del 5° comma dell'art.13 del R.E. si tiene conto solo delle maggiori dimensioni determinate sui prospetti dalla presenza d'intercapedine con larghezza netta superiore a m 1,00, oppure da rampe e cortili ribassati scoperti in aderenza all'edificio i quali abbiano sviluppo superiore a m 7,00 al netto dei muri controterra.

#### **ART. 2.20 - SUPERFICI COPERTE AMMESSE**

- 1- La superficie coperta è definita dall'art.17 del Regolamento edilizio.
- 2- Oltre agli elementi a sbalzo aggettanti meno di m.1,5 e fatte salve le limitazioni previste per specifiche aree del PRG, si precisa che non costituiscono superficie coperta le scale aperte di accesso al PT al di sotto delle quali non siano ricavati volumi accessibili, i muretti, le recinzioni, le sistemazioni del terreno, le pavimentazioni a raso di qualunque tipo, incluse quelle speciali destinate alla pratica di attività sportive, le piscine scoperte, le fontane, i gazebo, le serre rimovibili ed infine tutte le opere isolate con funzione decorativa o accessoria aventi una proiezione sul terreno inferiore a m<sup>2</sup> 6,00.

##### **A) Aree d'interesse storico ambientale**

- 1- La superficie coperta ammessa è quella preesistente al momento della richiesta di intervento, come documentata negli elaborati di rilievo e dalle fotografie.
- 2- Solo per la realizzazione dei servizi igienici, quando non sia possibile ricavarli convenientemente all'interno dei locali esistenti, è consentito, in tutti i tipi d'intervento, realizzare un aumento fino a 6 m<sup>2</sup> destinato esclusivamente alla loro costruzione e a condizione che l'inserimento avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico della costruzione, delle norme sulle distanze e dei diritti dei terzi.

##### **B) Altre aree**

- 1- La superficie coperta ammessa è definita in rapporto alla superficie fondiaria. Nel caso di un eventuale successivo frazionamento del fondo, tale rapporto dovrà risultare verificato su tutti i lotti risultanti o, in caso contrario, il frazionamento non sarà consentito.

#### **ART.2.21 - VOLUMI AMMESSI**

##### **A) Aree d'interesse storico ambientale**

- 1- Il volume esistente viene determinato con gli stessi procedimenti descritti ai commi successivi.

Dette aree sono prive di indice volumetrico e gli interventi edilizi sono normati esclusivamen-

te con riferimento alle volumetrie esistenti; minimi incrementi possono conseguire solo dall'applicazione delle norme sul risanamento igienico-funzionale delle abitazioni previste dai precedenti articoli 2.18 e 2.19.

- 2- Non è consentito alterare la densità edilizia delle proprietà frazionando le parti edificate dalle aree di pertinenza

#### B) Altre aree

- 1- Il volume edificabile è espresso da un indice territoriale o fondiario, secondo il tipo di area. Se il volume già edificato è superiore a quello edificabile, esso può essere utilizzato e trasformato secondo le norme previste per ciascun tipo di area, purché la sua consistenza sia accuratamente dimostrata in sede di progetto attraverso il rilievo e la documentazione fotografica.

- 2- Il volume degli edifici qualunque, sia la loro destinazione, è calcolato a norma dell'art.20 del Regolamento Edilizio.

Costituiscono inoltre cubatura gli spazi coperti privi di chiusure perimetrali, inclusi balconi e terrazzi, quando la loro superficie coperta sia superiore alle sezioni di ventilazione *lungo il perimetro*; *non sono considerate ventilanti* le pareti traforati e le chiusure con vetrate, anche se mobili. *Si precisa inoltre che negli interventi di recupero il volume preesistente è costituito solo dalle parti di edificio aventi tipologia, struttura e materiali idonei all'inserimento della nuova destinazione prevista.*

I fabbricati accessori, inclusi i bassi fabbricati, fino alla concorrenza di mq. 6 di superficie coperta, in ogni caso non costituiscono cubatura.

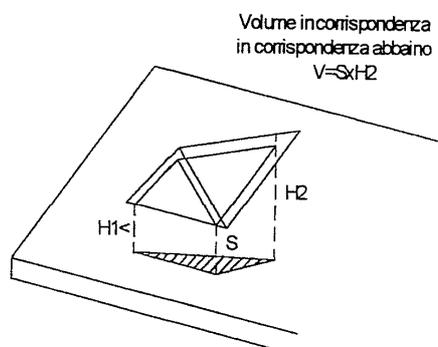
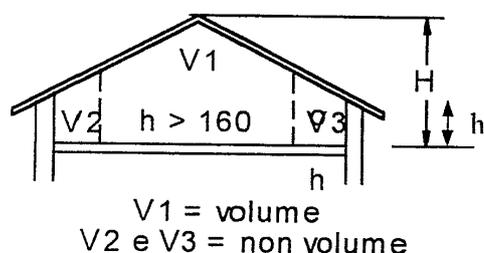
- 3- Si precisa che costituiscono volume:

- a) i volumi destinati a parcheggio pertinenziale nella la misura di legge *limitatamente alla* porzione superiore all'altezza utile di m 2,50
- b) i locali che, pur indicati come cantine, abbiano contemporaneamente un'altezza utile maggiore di metri 2 e prospettino verso spazi aperti, non controterra, una porzione delle loro pareti perimetrali maggiore di 12 metri quadrati
- c) i sottotetti e i piani mansardati per la parte avente altezza utile interna maggiore di m 1,60, quando risultino agibili ai sensi del precedente art.2.19 lett. B, comma 2.

Per le parti di sottotetto in corrispondenza di abbaini o di analoghe modifiche della pendenza dalla falda realizzate per migliorare l'illuminazione, il volume sarà convenzionalmente calcolato moltiplicando l'intera proiezione sul pavimento dell'abbaino per la sua altezza nel punto più alto.

$$H > 300$$

$$h > 100$$



- 4- La determinazione del volume edificato prescinde dal fatto che esso sia stabilimento accessibile, dotato o meno di finiture, delimitato con murature, utilizzato effettivamente, ma è dovuto unicamente alle sue caratteristiche geometriche
- 5- Ai fini della verifica geometrica del volume non si tiene conto della presenza d'intercapedini e cavedi con larghezza inferiore a m 1,00
- 7- Nelle aree nelle quali il volume edificabile è definito in rapporto alla superficie fondiaria, eventuali frazionamenti sono consentiti solo previa dimostrazione che l'indice di cubatura fondiario risulti rispettato su tutti i mappali derivanti dal frazionamento.

#### C) Aree produttive

*La verifica della cubatura secondo i criteri dei commi precedenti deve essere effettuata solo per le parti destinate a residenza di custodia e deve risultare ammissibile secondo i parametri delle rispettive aree, definiti in funzione della Sf del lotto e della Sc dell'unità produttiva. La dimensione degli edifici a destinazione produttiva è normata solo da parametri di superficie ed altezza.*

#### D) Aree agricole

*Per gli interventi richiesti per la conduzione dei fondi e vincolati all'uso agricolo, la verifica della cubatura secondo i criteri dei commi precedenti deve essere effettuata solo per le parti destinate a residenza rurale, perché i fabbricati produttivi sono normati solo da parametri di superficie ed altezza. Per la trasformazione degli edifici agricoli abbandonati, quale che fosse la destinazione precedente, si applicano i criteri previsti al precedente punto A.*

### ART. 2.22 - PARCHEGGI PRIVATI E SISTEMAZIONI A VERDE

A) Aree con destinazione prevalentemente residenziale

1- Tutti gli edifici di nuova costruzione e gli interventi sull'esistente eccedenti le opere interne e la manutenzione straordinaria devono individuare superfici destinate a verde privato e superfici destinate al parcheggio privato, ciascuna in misura non inferiore a 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione.

Nel caso dei parcheggi privati tale rapporto deve verificarsi sulla superficie utile inclusi gli spazi di manovra.

Detta superficie utile se coperta, non costituisce volume per un'altezza teorica fino a m 2,50.

*Nel caso di destinazioni commerciali, ai sensi dell'art.25 dell'All. A al DCR 347-42514 del 23/12/03, la superficie dei parcheggi privati è pari alla quota non dismessa ad uso pubblico, determinata ai sensi della tabella, di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 del DCR citato.*

B) Aree di interesse storico ambientale

*La norma del precedente comma 1 deve essere obbligatoriamente rispettata utilizzando le parti della proprietà libere da costruzioni preesistenti o recuperando a tale scopo edifici accessori preesistenti. Solo nel caso che le caratteristiche del lotto di proprietà, gli edifici preesistenti, i vincoli ambientali o idrogeologici non consentano in alcun modo la realizzazione della quantità di parcheggio richiesta dalla norma, il richiedente dovrà dimostrare di disporre della superficie di parcheggio privato mancante entro la distanza di m.50,00, oppure dovrà monetizzare tale superficie. secondo parametri da definire con apposita delibera comunale.*

*Nel caso di destinazioni commerciali, ai sensi dell'art.25 dell'All. A al DCR 347-42514 del 23/12/03, la superficie dei parcheggi privati è pari alla quota non dismessa ad uso pubblico, determinata ai sensi della tabella, di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 del DCR citato.*

*Le parti residue dei lotti dovranno essere convenientemente sistemate a verde privato.*

C) Aree produttive

*Tutti gli edifici di nuova costruzione e gli interventi sull'esistente eccedenti le opere interne e la manutenzione straordinaria con destinazione artigianale od industriale devono individuare superfici destinate a verde privato e superfici destinate al parcheggio privato, ciascuna in misura non inferiore al 5% della Sf.*

*Nel caso di destinazioni commerciali, ai sensi dell'art.25 dell'All. A al DCR 347-42514 del 23/12/03, la superficie dei parcheggi privati è pari alla quota non dismessa ad uso pubblico, determinata ai sensi della tabella, di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 del DCR citato.*

D) Aree agricole

*Nelle aree agricole ordinarie non sono previsti standards a parcheggio e verde privato.*

*Nelle aree agricole speciali sono previsti solo i parcheggi privati in ragione della somma di:*

- 1mq/10mc di volume residenziale
- 1 mq/10 mq S coperta locali di lavorazione
- 100% della S<sub>lp</sub> locali di vendita

## **ART. 2.23 - CARATTERISTICHE DELLE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE**

1 - In base a caratteristiche geologiche, storiche, urbanistiche, tipologiche, economiche e sociali il territorio comunale è suddiviso in aree.

Nelle aree di tipo a), b), c), d) di cui all'elenco esposto al comma successivo, al fine di determinare l'utilizzazione più congrua al pubblico interesse, sono individuati in modo puntiforme gli interventi ammessi, definiti ai sensi di legge e specificati da dettagliate norme e parametri di interventi.

2- Le aree individuate sono le seguenti:

- a) aree d'interesse storico ambientale;
- b) aree residenziali sature di recente edificazione
- c) aree residenziali di ristrutturazione urbanistica;
- d) aree con intervento di conservazione del verde privato;
- e) aree di completamento residenziale con concessione singola;
- f) aree di espansione residenziale con piano esecutivo;
- g) aree per attività ricreative private;
- h) aree per impianti produttivi.
- i) aree per attività estrattive
- l) aree agricole
- m) aree a servizi

Le tavole di piano distinguono le aree suddette e le loro eventuali articolazioni interne corrispondenti alle presenti Norme; le tavole stesse specificano inoltre se una qualunque area o parte di essa è soggetta ad un qualsivoglia strumento attuativo.

## **ART. 2.24 - INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI – INTERVENTI PUNTIFORMI**

1- Le categorie di PRG in scala 1:1500 riportano gli edifici esistenti sul territorio alla data di aggiornamento delle cartografie stesse.

Le medesime carte, edificio per edificio, normano le possibilità d'intervento puntiforme in funzione delle caratteristiche dell'area.

### **A) Aree di interesse storico ambientale**

Su ogni edificio sono riportati

- 1) un retino che indica:
  - se l'edificio è oggetto di restauro e risanamento conservativo, nel qual caso sono sempre ammessi tutte le destinazioni compatibili con la conservazione dell'edificio e

delle sue caratteristiche;

- se è oggetto ad interventi dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione edilizia, nel qual caso il retino indica se sono previsti o meno cambi di destinazione;
- *se è oggetto di demolizione obbligatori, nel qual caso la cubatura corrispondente potrà essere ricostruita sul lotto di proprietà solo previa approvazione di un Piano di Recupero esteso all'intero lotto di proprietà, da richiedersi entro un anno dall'avvenuta demolizione. La demolizione totale di un edificio, purché non oggetto a restauro e risanamento conservativo, può essere richiesta anche dalla proprietà e la sua ricostruzione può avvenire solo con le modalità prima descritte;*

- 2) una lettera che indica la classe di destinazione prevista, secondo le modalità dell'art. 2.17
- 3) un numero che indica il numero di piani abitabili (solai sovrapposti) per i quali è consentita la destinazione prevista. I solai utilizzabili solo come seminterrati o sottotetti non sono conteggiati.

Gli interventi edilizi sono normati esclusivamente con riferimento alle volumetrie esistenti e si propongono come obiettivo fondamentale il miglioramento della qualità abitativa attraverso il recupero degli edifici e la conservazione e valorizzazione dell'insieme ambientale.

**B) Aree sature di recente edificazione, aree con intervento di conservazione del verde privato.**

Su ogni edificio sono riportati

- 1) un retino con le indicazioni già previste per le aree storico-ambientali
- 2) una lettera con le indicazioni già previste per le aree storico-ambientali

Il numero di piani esistenti e quali di essi possono essere utilizzati in base alla presenti Norme deve essere documentato in sede di richiesta di concessione attraverso un accurato rilievo dell'esistente ed una chiara ed inequivocabile documentazione fotografica.

In alternativa agli interventi edilizi normati con riferimento alle volumetrie esistenti, è possibile trasformare o ampliare gli edifici applicando gli indici edilizi e le normative di area.

**C) Altre aree**

Gli edifici esistenti o dei quali è in corso la costruzione vengono documentati dalle cartografie di P.R.G. indicando la loro superficie coperta.

La possibilità di ampliamento o nuova costruzione, le destinazioni ammesse, i caratteri edilizi sono totalmente definiti dagli indici edilizi e dalle normative di area.

Sui volumi documentati come preesistenti mediante rilievo e chiara ed estensiva documentazione fotografica, è ammessa la conservazione delle destinazioni preesistenti oppure l'inserimento delle destinazioni consentite per l'area. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere richiesti solo sugli edifici per i quali siano previsti in modo puntiforme dalle cartografie di PRG.

## **ART. 2.25 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITÀ**

### A) Interventi di trasformazione e recupero dell'esistente

- per destinazioni tipo A : fino alla ristrutturazione edilizia e agli ampliamenti di volume minori di mc.100,
- per destinazioni tipo T : fino alla nuova costruzione di superfici coperte minori di mq.60,
- per destinazioni tipo D : fino alla manutenzione straordinaria o, se situati in area impropria, fino alla ristrutturazione edilizia
- per destinazioni tipo C : fino alla manutenzione straordinaria di unità esistenti senza aumento della Superficie di vendita

1- Sono confermate le condizioni di edificabilità preesistenti, purché sia garantito l'allacciamento all'acquedotto, alla linea elettrica e alla fognatura, se essa è raggiungibile con un allacciamento inferiore ai 100 metri. Ove non sussista quest'ultima condizione, e solo fino al completamento della rete comunale, sarà consentito lo smaltimento diretto dei liquami mediante uno dei sistemi previsti dalla L.R. 13/90 e dalle altre norme di settore.

### B) Altri interventi

- 1- La rete stradale di PRG prevede che ciascun lotto edificabile e ciascun edificio principale abbiano accesso diretto da strada carreggiabile adeguatamente sistemata, pubblica o aperta all'uso pubblico. Le strade di classe 5 non costituiscono condizione sufficiente per l'edificabilità di un lotto.
- 2- È tuttavia consentito presentare progetti unitari di ampliamenti o di nuove costruzioni prevedendo l'edificazione di fabbricati distinti o con più scale ed accessi, serviti tutti da un unico accesso da strada pubblica e disimpegnati all'interno da passaggi privati, quando siano contemporaneamente rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - a) la superficie fondiaria di ciascun lotto o dell'insieme di lotti serviti da un singolo accesso da strada pubblica, non deve superare 5000 m<sup>2</sup>
  - b) il passaggio privato deve essere separato dalle aree aperte all'uso pubblico con un passaggio carraio chiuso
  - c) tutti gli edifici devono essere raggiungibili con automezzi mediante passaggi privati di larghezza non inferiore a m 3,00
  - d) al termine di ciascun passaggio di sviluppo superiore a m 15,00 deve essere costruito uno spazio di manovra libero da ostacoli circoscritto ad un cerchio di 7 metri di diametro
  - e) non è consentito procedere al frazionamento del lotto o costruire al suo interno recinzioni od ostacoli al libero movimento dei mezzi se non realizzando, per ciascun lotto così ottenuto, un accesso carraio diretto da strada pubblica o aperta al pubblico passaggio

- f) rispetto ai confini di eventuali frazionamenti o recinzioni, gli edifici devono rispettare, secondo le destinazioni effettive, le distanze previste verso i confini e le strade.
- 2- Ciascun edificio in progetto deve disporre allacciamenti all'acquedotto, all'energia elettrica, alla fognatura. L'obbligo di allacciamento alla fognatura sussiste fino alla distanza di 100 metri da rete di fognatura in esercizio, in caso contrario e solo fino al completamento della rete di fognatura comunale sarà consentito lo smaltimento diretto dei liquami secondo uno dei sistemi previsti dalla LR 13/90 e delle altre norme del settore.
  - 3- Inoltre ciascun edificio deve dismettere le aree per opere di urbanizzazione adiacenti al lotto e che risultavano in proprietà, provvedendo alla loro sistemazione se richiesta dal Comune.
  - 4- *Nel caso di ampliamento o di nuovo inserimento di destinazioni commerciali devono essere reperite le aree di servizio previste al successivo art.2.26 bis.*
  - 5- La presenza della strada pubblica di accesso, gli allacciamenti alle reti di servizio, o le eventuali soluzioni alternative ammissibili, la dismissione e l'eventuale sistemazione delle aree pubbliche devono risultare inequivocabilmente dagli elaborati di progetto.
  - 6- Ove questi presupposti manchino, anche solo in parte la concessione, ai sensi dell'art.49, 5° comma della L.R. 56/77, sarà subordinata alla presentazione di un atto unilaterale d'impegno per la loro costruzione accompagnato dal relativo progetto esecutivo e dalla stima particolareggiata del costo di costruzione secondo il prezario regionale, dalla dimostrazione della effettiva disponibilità delle aree e dei diritti di passaggio necessari e dalla costituzione di garanzia per loro costruzione entro il termine previsto per il rilascio dell'abitabilità o agibilità dell'edificio.
  - 7- La garanzia sarà pari all'importo delle opere maggiorato del 10% per imprevisti e dell'interesse legale sul totale, fino al termine previsto per l'ultimazione delle opere.
  - 8- La spesa relativa alla costruzione diretta delle opere che verranno dismesse gratuitamente al Comune è deducibile dagli oneri di urbanizzazione; non sono deducibili il valore delle aree cedute all'uso pubblico con trasferimento di cubatura, le spese sostenute per gli allacciamenti e la sistemazione delle aree che restino di uso privato.
  - 9- In assenza delle opere di urbanizzazione sopra descritte o dell'atto d'impegno unilaterale del privato, il rilascio delle concessioni potrà avvenire solo se la costruzione delle opere di urbanizzazione mancanti è già stata appaltata dal Comune.
  - 10- In nessun caso, escluse le aree agricole, è consentito il trasferimento di cubatura o superficie coperta tra aree di proprietà privata. In caso di frazionamento dovrà sempre essere dimostrata la corrispondenza tra area fondiaria di pertinenza ed edifici; ove questo risulti impossibile come nel caso di costruzioni a schiera, i subalterni potranno esse suddivisi solo a catasto fabbricati, con individuazione delle pertinenze esclusive, fermo restando che essi costituiranno un unico mappale a catasto terreni.
  - 11-** Le norme del presente articolo si applicano a tutti i tipi di aree edificabili. Nel caso di edifici con destinazione produttiva le dimensioni dei passaggi privati previste al comma 2, punti c) e d), devono essere maggiorate rispettivamente a m.3,5 e a m.9,00.

C) Cessione di aree stradali e a servizi nell'ambito di convenzioni ex art.49 della LR 56/77

Tutti gli interventi di nuova edificazione non subordinati a PEC preventivo possono raggiungere il volume o la superficie coperta previsti dall'indice di edificazione fondiario del lotto di pertinenza, dismettendo al Comune, a titolo gratuito, aree in proprietà destinate a strade od a servizi e trasferendo la cubatura territoriale di dette aree sul lotto stesso.

*Nell'ambito di tali nuovi interventi le aree dismesse e destinate a parcheggio sono computabili per la verifica degli standards previsti dall'art.2.26 bis.*

Le aree stradali e a servizi non hanno cubatura propria, ma assumono nel caso lo stesso indice territoriale del lotto edificabile di destinazione.

Nel caso che il privato non disponga di aree idonee in quantità sufficiente a raggiungere l'indice fondiario del lotto o il Comune ritenga inidonee le aree offerte, è consentita la monetizzazione della parte mancante per raggiungere l'indice fondiario consentito applicando i valori di esproprio previsti da apposita deliberazione comunale.

**ART. 2.26 - CONDIZIONI AGGIUNTIVE PER LE AREE SOGGETTE A PIANI ESECUTIVI**

- 1- I PEC sono dimensionati in base all'indice di cubatura territoriale e sono verificati su ciascun lotto in base all'indice di cubatura fondiario. Essi devono garantire il conseguimento di tutte le condizioni generali di edificabilità previste al precedente art.2.25 e, più in generale, devono essere conformi agli art.43 e 45 della L.R 56/77.
- 2- I PEC possono comprendere anche solo parte dell'area assoggettata purché la superficie da attivare sia di dimensione ancora efficace sotto il profilo organizzativo ed infrastrutturale e purché dimostrino con appositi elaborati inclusi nel PEC che la soluzione proposta è coerente con un progetto generale dell'intera area, atto a garantire il miglior assetto urbanistico nel pubblico interesse e ad evitare ogni pregiudizio ai lotti non firmatari. Della validità generale della soluzione proposta deve essere dato atto nella deliberazione di approvazione del PEC. Nelle aree per impianti produttivi il PEC potrà essere sostituito dalla stipula di una convenzione ex art.49, comma 5 della L.R.56/77, quando sia possibile, attraverso essa e gli allegati progetti delle opere di urbanizzazione, prevedere chiaramente anche il raccordo o l'estensione di dette opere alle parti dell'area produttiva non di proprietà dei richiedenti.
- 3- In sede di convenzione può essere stabilito che le aree per urbanizzazioni secondarie, esclusa la quota per parcheggi pubblici e di verde integrato con gli stessi, che devono comunque essere garantiti in loco, invece che entro il PEC, siano reperite e dismesse contestualmente all'interno di vicine aree a servizi individuate afferenti la stessa destinazione d'uso (o residenziale o produttiva) dalla cartografie di PRG o, in alternativa, siano monetizzate con le procedure e i prezzi stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. Per le sole desti-

nazioni produttive previste sull'area DA! La predetta norma si applica anche alla quota destinata a parcheggio pubblico purchè reperita nella contigua area a servizi S3. *(Per le sole destinazioni artigianali ed industriali previste sulle aree DA1 e DB1 la predetta norma si applica anche alla quota destinata a parcheggio pubblico purché reperita rispettivamente nelle aree a servizi S3 di Caprie e S6 e S7 di Novaretto; tuttavia la monetizzazione sarà consentita solo se la convenzione preveda la contestuale realizzazione di un equivalente quantità di parcheggio sull'area privata ad uso di dipendenti e clienti)*

- 4- La convenzione può inoltre prevedere il trasferimento di cubatura, calcolata con l'indice territoriale del PEC dalle aree a servizi che vengano dismesse o monetizzate ai sensi del comma precedente, fino a raggiungere la saturazione dell'indice fondiario delle aree fondiarie di destinazione.
- 5- Fino alla scadenza del PEC e della relativa convenzione non è consentito procedere ad interventi che alterino i parametri urbanistici, se non a seguito di specifica variante al PEC medesimo, *comunque nel rispetto dei parametri previsti dal PRG*. Tale norma vale fino alla scadenza delle convenzioni in corso anche se l'area oggetto di intervento non è più soggetta a PEC.
- 6- In sede di realizzazione del PEC è possibile procedere a rettifiche della viabilità interna prevista dal PRG previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 2.26 BIS - NORME AGGIUNTIVE PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI**

*1- In tutto il territorio comunale la trasformazione e l'insediamento delle attività commerciali in sede fissa sono disciplinati dalla legislazione vigente ed in particolare si richiamano integralmente i disposti della:*

- *L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs21/3/114" successivamente modificata con L.R. n.37 del 30/12/2003*
- *DCR n.563-13414 del 29/10/99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 31/3/98 n.114" successivamente modificato con DCR 1/3/00 n.42.29532 e con DCR n. 347-42514 del 23/12/03.*

*2- In considerazione delle dimensioni del comune, inferiore ai 3000 abitanti, delle sue caratteristiche urbanistiche e degli obiettivi che il PRG intende perseguire vengono individuate due addensamenti di tipo A1, corrispondenti ai concentrici di Caprie e Novaretto ed una localizzazione di tipo L.2 lungo la SS.24 e si applicano le disposizioni sotto elencate*

*Dal punto di vista commerciale il territorio comunale viene suddiviso in quattro parti:*

- a) *I concentrici storici di Caprie e Novaretto, estesi ad alcune aree adiacenti di più recente insediamento, che vengono individuate come aree di localizzazione A.1;*

- b) Una striscia del territorio a monte della SS.24, individuata come L2, comprendente l'intera area urbanistica produttiva DB3, nella quale la destinazione commerciale è prevista fino al 100% della Superficie territoriale e l'intera area adiacente DC2, nella quale la destinazione commerciale è prevista fino al 60% della superficie territoriale complessiva;
- c) Le restanti aree edificabili con destinazione residenziale o produttiva, escluse le aree a verde privato, le aree di ristrutturazione urbanistica per la parte a destinazione produttiva e le aree a servizi; entro questa zona è consentito solo l'insediamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq.150, di qualunque categoria merceologica, inclusi spacci aziendali ed artigianato di servizio.
- d) Il restante territorio comunale, che comprende le parte escluse al punto 3 e le aree agricole e montane, entro il quale non sono consentite localizzazioni di tipo commerciale.

In area agricola fanno eccezione gli esercizi commerciali di vicinato ammessi nell'ambito delle destinazioni di cui all'art.24, c.2, g) della L.R.56/77 e delle strutture agrituristiche.

In tutto il territorio comunale l'individuazione di altre aree di localizzazione di tipo L.1 o L.2 è ritenuta in contrasto con le attuali previsioni di PRG.

3- Allo scopo di normare le possibilità d'insediamento commerciale nelle predette aree, le Nda richiamano integralmente sia l'art.17 dell'allegato A alla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/03, che la relativa tabella 6 .

Essa viene richiamata, limitatamente alle previsioni che interessano il territorio comunale:

<i>Comuni minori non turistici</i>			
<i>tipologia delle strutture distributive (1)</i>	<i>superficie di vendita (mq.) (2)</i>	<i>addensamenti A.1</i>	<i>localizzazioni L.2</i>
<i>VICINATO</i>	<i>fino a 150</i>	<i>SI</i>	<i>SI</i>
<i>M-SAM1</i>	<i>151-250</i>	<i>SI</i>	<i>NO</i>
<i>M-SAM2</i>	<i>251-900</i>	<i>SI</i>	<i>SI</i>
<i>M-SAM3</i>	<i>901-1500</i>	<i>NO</i>	<i>SI (3)</i>
<i>M-SE1</i>	<i>151-400</i>	<i>SI</i>	<i>SI</i>
<i>M-SE2</i>	<i>401-900</i>	<i>SI</i>	<i>SI</i>
<i>M-SE3</i>	<i>901-1500</i>	<i>NO</i>	<i>SI</i>

<i>M-CC</i>	<i>151-1500</i>	<i>SI</i>	<i>SI</i>
<i>G-SE1</i>	<i>1501-3500</i>	<i>NO</i>	<i>SI</i>

*Note.*

*(1) Si richiama che ai sensi degli artt.5,7 e 8 del citato allegato A al DCR23/12/03 s'intende:*

- *esercizi di vicinato fino a 150mq.  
tutti i tipi di offerta*
- *M-SAM medie strutture con dimensioni crescenti con il numero  
offerta alimentare e/o mista*
- *M-SE medie strutture di vendita con dimensioni crescenti con il numero  
offerta extraalimentare*
- *M-CC medie strutture tipo centro commerciale (art.6 dell'all. citato) con di-  
mensioni crescenti con il numero  
offerta alimentare, extraalimentare e/o mista*
- *G-SE grandi strutture di vendita con dimensioni crescenti con il numero*

*(2) I valori riportati sono riferiti a comuni minori di 3000 abitanti, quale è Caprie*

*(3) Solo nell'ambito di centri commerciali compatibili con la presente tabella*

*4- Si precisa che nel territorio comunale non s'individuano attrezzature commerciali aventi caratteristiche storiche ai sensi dell'art.23 del citato allegato A*

*5- In base alle proprie caratteristiche, ciascun intervento può risultare subordinato:*

- *alla previsione di aree di sosta per il carico e scarico merci per le medie strutture situate in area A.1 e per tutte le strutture situate in area L.2 (art.26, c.1, 2, 3 dell'all. citato)*
- *alla valutazione d'impatto sulla viabilità e la verifica d'impatto ambientale per le strutture di tipo G-SE (art.26, c.3 bis e succ., art.27 dell'all. citato)*

*6- Secondo i principi e le norme dell'art.28 dell'allegato citato, nel caso di medie strutture di vendita i permessi di costruire e le DIA sono rilasciati secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali, mentre per le grandi strutture di vendita, le due pratiche devono essere il più possibile correlate.*

#### *Dotazione di parcheggi*

*7- Ai fini della dotazione di servizi, si richiama l'art.21 della L.R.56/77 come modificato dalla L.R.28/99 e l'art.25 del già citato allegato A al DCR 23/12/03.*

Di conseguenza le dotazioni dei servizi vengono ad articolarsi secondo le seguenti previsioni:

a) attività commerciali con superficie di vendita minore di 400 mq., perciò comprendenti

esercizi di vicinato	fino a 150	art.21, c1, n3 della LR56/77
M-SAM 1	151-250	art.21, c1, n3 della LR56/77
M-SAM 2	250-399	art.21, c1, n3 della LR56/77
M-SE 1	151-399	art.21, c1, n3 della LR56/77

applicano la seguente:

tipo d'intervento previsto	Superf. di parch.. richiesta	pubblico %
intervento nei centri storici	80% della S <sub>lp</sub>	50%
interventi di ristruttur. urbanistica e completamento, inclusi ampliamenti limitatamente alla parte relativa	80% della S <sub>lp</sub>	50%
nuovo impianto	100% della S <sub>lp</sub>	50%

b) Superfici di vendita superiori a 400 mq.

È richiesto il maggiore tra i valori risultanti dall'applicazione del precedente art.21, c1, n3 della LR56/77 e l'applicazione della tabella seguente:

tipologia strutture distributive	superficie di vendita (S)	superf. o posti parcheggio
M-SAM 2	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM 3	901-1500	$N=60+0,10(S-900)$
M-SE 2	401-900	$N=0,045 \times S$
M- SE 3	901-1500	$N=0,045 \times S$
M- CC	151-1500	$NCC=N+N' (1)$
G-SE 1	1501-3500	$N=40+0,08(S-900)$

(1) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale; N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale delle superfici di

*vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.*

*Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto parcheggio è pari a:*

- a) 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;*
- b) 28 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura dell'edificio o in apposite strutture pluripiano.*

*8- In tutti i casi la parte a parcheggio pubblico deve essere non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni, nel rispetto delle altre norme dell'art.25 del citato all.A*

*9- Le tabelle riassuntive relative a ciascuna area richiamano le norme sopra esposte e, per le aree produttive, quantificano la quantità massima di Slp che può essere destinata a S di vendita e a superficie espositiva coperta,, definite secondo l'art.5 del citato all..A.*

#### *Sistema stradale*

*10- Nella generalità del territorio comunale le destinazioni commerciali dispongono della rete viaria prevista per le altre utilizzazioni del territorio.*

*11- Nell'ambito dell'area L.2, le tavole di PRG prevedono la strada principale di distribuzione interna, che si sviluppa parallelamente alla statale e s'immette sulla rete comunale.*

*Tale strada dovrà essere mantenuta nella redazione del PEC ed è inoltre tassativamente vietato prevedere accessi diretti dalla statale; tra l'area produttiva e la statale dovrà essere prevista una fascia di arretramento larga non meno di m.5,00 da destinare esclusivamente a sistemazioni verdi ed eventualmente a passaggio pedonale, opportunamente rialzata per renderla inaccessibile all'attraversamento e alla sosta dei mezzi a motore.*

*Detta sistemazione potrà essere computata ai fini delle sistemazioni a verde di pertinenza delle aree produttive.*

### **ART. 2.27 - NORME A TUTELA DELL'INSIEME STORICO AMBIENTALE -**

- 1- Condizioni e criteri attuativi per l'operatività edilizia dei nuclei di fondovalle e nelle borgate montane individuate dal P.R.G.C. come aree di interesse storico ambientale, nonché per gli edifici isolati di valore documentario. I nuclei di antica formazione e le borgate montane, pur non comprendendo particolari emergenze di valore storico architettonico, presentano un valore ambientale d'insieme costituito dall'impianto urbanistico, dalle forme aggregative dei vo-*

lumi edilizi, dalle tipologie e dai materiali tradizionali. Pertanto ogni intervento di ristrutturazione, di risanamento e recupero funzionale e di eventuale sostituzione edilizia dovrà risultare coerente con tali caratteristiche da tutelate; in particolare gli interventi sia diretti che inseriti in piani di recupero, dovranno utilizzare le tipologie e i materiali tipici della tradizione locale, mentre i volumi edilizi dovranno risultare articolati e accorpati tra loro in modo da rispettare l'impianto originario e le aggregazioni tra corpi edilizi, tipici dell'edificato storico ambientale degli insediamenti montani. In tal senso i tipi di intervento edilizio da applicare nei singoli casi dovranno essere attentamente graduati rispetto al valore ambientale e documentario effettivamente riscontrabile in sede attuativa per ogni singolo edificio oggetto di intervento, evitando operazioni di sostituzione edilizia in caso di evidente pregio tipologico e tutelando comunque, indipendentemente dal livello di intervento previsto, eventuali elementi decorativi di valore documentario; in particolare il P.R.G.C. prevede il restauro e risanamento conservativo, oltre che per gli edifici vincolati o per quelli di pregio individuati dal piano, anche per i piloni votivi, le cappelle, i manufatti isolati quali lavatoi, fontane, neridiane, ecc... e per tutti gli elementi tipologici e decorativi costituenti l'apparato storico - documentario caratterizzante i borghi montani e gli edifici, anche isolati in zona agricola. In proposito si richiamano complessivamente le direttive e gli indirizzi operativi enunciati dallo studio "Approfondimento della Valle di Susa" redatto dalla Regione Piemonte quale sviluppo regolamentare del P.T.R., dal quale in particolare si riprende il seguente orientamento operativo: "... siano privilegiati gli interventi di riuso, recupero e riqualificazione dell'edificato storico, utilizzando materiali e soluzioni tipologico costruttive in linea con quelle delle preesistenze; sia posta particolare attenzione alla riqualificazione degli spazi aperti interni agli insediamenti che non devono essere snaturati con interventi (recinzioni, pavimentazioni, materiali) non consoni ai caratteri del luogo". Agli Organi comunali preposti (U.T.C. e C.E.), prima del rilascio di ogni permesso di costruire o di autorizzazioni operative di qualsiasi tipo, compete la verifica dell'eventuale esistenza di elementi o tipologie da tutelare, conservare o valorizzare, affinché i progetti urbanistici ed edilizi vengano correttamente valutati e indirizzati all'intervento più adatto, in coerenza con i criteri sopra stabiliti.

- 2- La verifica del rispetto delle norme di tutela ambientale è compito precipuo della Commissione Edilizia Comunale, la quale potrà accettare elementi costruttivi, materiali, colori, lavorazioni che si differenzino da quanto enumerato dal presente articolo solo a fronte di documentate e non altrimenti risolvibili necessità tecniche o normative, ovvero a fronte di progetti che vengano ritenuti, discrezionalmente, di eccezionale valore architettonico

A) Aree storiche, abitazioni civili in area agricola

- 1- Gli interventi devono riproporre gli elementi tipologici tradizionali; in particolare:
  - I tetti dovranno essere in legno o con passafuori in legno, con falda a pendenza costante, fatti salvi gli abbaini preesistenti
  - I manti di copertura in lose o in coppi; è ammesso il similcoppo;

- il taglio di porte e finestre dovrà essere di tipo tradizionale, con prevalenza dello sviluppo verticale;
  - i serramenti dovranno essere in legno; per giustificati motivi potranno essere consentiti altri materiali purché di colore scuro (carruba, nero);
  - i balconi in legno e pietra (o cemento); sono escluse le solette miste di laterizio;
  - le ringhiere in legno o ferro;
  - le parti esterne in intonaco, legno o pietra;
  - l'area di pertinenza dovrà essere libera di superfetazioni, opportunamente drenata, pavimentata o sistemata a verde.
- 2- I materiali e gli elementi costruttivi sopra descritti dovranno essere di tipo, qualità, lavorazione, finitura, tradizionali.
- 3- Inoltre tutti gli interventi dovranno salvaguardare l'apparato decorativo e gli elementi caratterizzanti gli edifici quali portali, archi, camini, pantalere, cornicioni, lesene, affreschi ecc.
- 4- La loro conservazione e restauro sono obbligatori nel caso di edifici oggetto di restauro e risanamento conservativo.
- 5- Tutti gli elementi progettuali sopra menzionati devono risultare indicati in modo completo ed inequivocabile sulle tavole di progetto ed essere giustificati dalla documentazione fotografica dell'esistente.
- 6- *Nell'ambito delle aree storico ambientali, le tavole di piano evidenziano con apposita simbologia: gli edifici di valore storico vincolati ai sensi della L.490/98 (ex L.1089/39); detti edifici sono vincolati ai soli interventi di restauro conservativo previsti all'art.1.5 delle presenti Nda.*
- Per le cappelle di Peroldrado, Campanbiardo, Celle e S..Maria della Stella il vincolo è esteso anche alle aree pertinenziali, incluso il cimitero di Celle.*

**B) Aree sature di recente impianto, aree per attività ricreative, aree agricole**

- 1- Gli interventi devono rispettare le seguenti caratteristiche:
- falde a pendenza costante con pendenza non maggiore del 40% nella zona pianeggiante e non maggiore del 50% nella zona montana; sono consentiti lucernari o abbaini di piccole dimensioni;
  - manti di coperture in lose, coppi tegole portoghesi; sono ammesse tegole di colore scuro;
  - il taglio di porte e finestre dovrà essere di tipo tradizionale, con prevalenza dello sviluppo verticale;
  - i serramenti dovranno essere in legno; sono consentiti altri materiali purché di colore scuro (carruba, nero) o simili al legno;
  - i balconi in legno, pietra o cemento;
  - le ringhiere in legno o ferro;
  - le parti esterne in intonaco, legno o pietra; è ammesso il paramano;

- l'area di pertinenza dovrà essere libera di superfetazioni, opportunamente, drenata, pavimentata o sistemata a verde.
- 2- I materiali e gli elementi costruttivi sopra descritti dovranno uniformarsi per qualità, lavorazione e finitura all'ambiente circostante. Eventuali ampliamenti di attività preesistenti di tipo D o E dovranno avvenire uniformandosi rigorosamente all'edificio preesistente, o, in alternativa, all'edificio residenziale adiacente.
- 3- Nelle case in linea non è ammessa la nuova costruzione di scale esterne o la formazione di maniche interne, che risultino aggettanti oltre m.1,50 dal filo del muro.

C) Aree di completamento residenziale con concessione singola, aree di espansione residenziale con PEC

- 1- Gli interventi devono rispettare le seguenti caratteristiche:
- falde a pendenza costante con pendenza non maggiore del 40% nella zona pianeggiante e non maggiore del 50% nella zona montana; sono consentiti lucernari di piccole dimensioni;
  - manti di coperture in lose, coppi tegole portoghesi; sono ammesse tegole di colore scuro;
  - i serramenti dovranno essere in legno; sono consentiti altri materiali purché di colore scuro (carruba, nero) o simili al legno;
  - le parti esterne in intonaco, legno o pietra; è ammesso il paramano;
  - l'area di pertinenza dovrà essere libera di superfetazioni, opportunamente, drenata, pavimentata o sistemata a verde.

I materiali e gli elementi costruttivi sopra descritti non dovranno contrastare per qualità, lavorazione e finitura all'ambiente circostante.

D) Aree di ristrutturazione urbanistica, aree industriali

Scelta dei materiali tipologie ed elementi costruttivi, lavorazioni, colori dovranno inserirsi nell'ambiente circostante riducendo al minimo il loro impatto, sia grazie alla qualità intrinseca, sia utilizzando schemi verdi costituiti da idonee piantumazioni.

## **TABELLE RIASSUNTIVE DELLA PARTE SECONDA**

### **PREMESSA**

Le tabelle che seguono sono riassuntive della disposizioni precedenti e precisano, area per area, i parametri urbanistici ed edilizi che regolano gli interventi.

In caso di dubbio interpretativo o contrasto, prevalgono le più dettagliate prescrizioni degli articoli precedenti.

**ART. 2.28 - AREE DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE**

Definizione: Aree di antico impianto con frammistioni di attività residenziali, agricole, di piccolo commercio e artigianato, caratterizzate dalla trama viaria e degli isolati e dalla presenza di edifici di antica costruzione che, seppure privi di valore storico costituiscono un pregevole insieme ambientale. **Nell'applicazione dei sotto riportati parametri per tutti gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi, si richiamano espressamente i criteri operativi e le disposizioni del precedente art. 2.27, punti 1), 2) ed A).**

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ricostruzione di fabbricati esistenti
1) Tipo di intervento consentito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutti gli interventi puntiformi</li> <li>• Il restauro solo sugli edifici preindicati</li> </ul>	Demolizione <i>totale</i> e ricostruzione senza aumenti di volume
2) Modalità	<i>Permesso di costruire o DIA</i>	Piano di recupero soggetto a parere preventivo Regione
3) Destinazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preesistenti o</li> <li>• indicate in cartografia</li> </ul> <i>C2 e C4 limitatamente alle parti in A.1(art.26 bis)</i>	A, T <i>C2 e C4 limitatamente alle parti in A.1(art.26 bis)</i>
4) Superficie coperta	< Preesistente più 6 m <sup>2</sup> per servizi igienici (interv. restauro inclusi)	< della preesistente
5) Volume	< Preesistente + risanamento igienico + più servizi igienici fino a mq.6 x H edificio	< del preesistente
6) Altezze ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per restauro &lt; H preesistente</li> <li>- altri interventi, in alternativa: &lt; (n° dei piani x m 3,00)+m.0,50 &lt; H preesistente + m.0,80</li> </ul>	in alternativa: < (n° dei piani x m 3,00)+m.0,50 < H preesistente + m.0,80
7) Numero dei piani	Indicato in cartografia	non > del preesistente
8) Distanza da strade	non < della preesistente	
9) Distanza confini	non < della preesistente	
10) Distanza dai fabbricati	non < della preesistente	
11) Condizioni edificabilità	Preesistenti	Tutte le primarie + convenzione
12) Piani esecutivi di L.I.	Non obbligatori	Obbligatorio ovunque <i>per procedere a demolizione e ricostruzione</i>
13) Tutela ambientale	Tetti a falde, manti, materiali, serramenti, balconi, ringhiere, parti esterne con materiali, forme, lavorazioni tradizionali	
14) Parcheggio privato	<i>Preesistente per le manutenzioni. Residenza &gt; 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> con vincolo pertinenz., anche in deroga alla normativa urbanist. nei limiti art. 9 L.122/89, monetizz. nei casi art.2.22 Commercio ex art.2.26 bis</i>	<i>Residenza &gt; 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> con vincolo pertinenziale, anche in deroga alla normativa urbanistica nei limiti art. 9 L. 122/89 Commercio ex art.2.26 bis</i>
15) Verde Privato	Preesistente	>1 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup>
16) Servizi Pubblici	<i>Solo per ampliamenti o nuove dest. commerciali: ex art.2.26 bis</i>	
17) <i>Classificazione del rischio geologico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>classe II: nessuna limitazione</li> <li>classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>classe II: verifica caratteristiche terreno e falda</li> <li>classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico</li> </ul>

- 1- Negli ambiti individuati ai sensi del precedente comma è fatto divieto di modificare, di norma, il carattere ambientale della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.
- 2- Le aree di pertinenza degli organismi edilizi, ovvero, le aree vincolate perché d'interesse storico ed ambientale, sono totalmente inedificabili ed in esse vengono ammessi solo gli interventi di ripristino o miglioria delle sistemazioni verdi od esterne.
- 3- *Si richiama che le condizioni di abitabilità o agibilità preesistenti sono confermate nei casi previsti dall'art.36 del R.E.*
- 4- S'intende che non costituiscono modifica alle condizioni di abitabilità precedenti le variazioni delle dimensioni nette di locali, altezze, aperture ecc. inferiori al 2% della dimensione precedente, quando tali variazioni siano causate dalla sostituzione e dall'inserimento di nuovi elementi costruttivi ed impianti.
- 5- L'aumento di superficie coperta ed il conseguente volume per la costruzione dei servizi igienici può essere utilizzato anche per modifiche distributive conseguenti all'inserimento del servizio; esso può essere richiesto in tempi successivi per le diverse unità immobiliari del fabbricato del fabbricato, ma sempre con l'assenso di tutti i proprietari dell'edificio e in ogni caso la somma delle proiezioni sul terreno di tutti gli interventi non può comportare un aumento della superficie coperta maggiore di mq.6.

**ART. 2.29 - AREE RESIDENZIALI SATURE DI RECENTE EDIFICAZIONE**

Definizione: Aree di impianto più o meno recente con frammistioni di residenze, piccole attività commerciali ed artigianali, occasionalmente di attività agricole, che risultano privi di valori ambientali specifici

	Manutenzione e trasformazione esistente <i>con interventi ex art.2.24/B</i>	Ampliamenti dell'esistente e n. c. accessorie <i>in base a indici area</i>
1) Tipo di intervento consentito	Tutti gli interventi puntiformi restauro solo su edif. preindicati	Ampliamento esistente e nuova costruzione accessoria
2) Modalità	<i>Permesso di costruire o DIA</i>	<i>Permesso di costruire con event. convenz. sostitutiva ex art.49 L.R.56</i>
3) Destinazioni	Preesistenti o indicate in cartogr. <i>C2 e C4 limitatamente alle parti in A.1(art.2.26 bis)</i> <i>D solo se preesist.. E non ammessa</i>	A3, A4, A5, A6, A7, T <i>C2 e C4 limitatamente alle parti in A.1 (art.2.26 bis)</i>
4) Superficie coperta	< 1/4	< 1/4
5) Volume	< Preesistente per le dest. in atto. < Preesistente + 100 m <sup>3</sup> ogni edificio per adeg. funzionale una tantum alle destinazioni previste cartogr. (1) + event. parch. pertinenz. <i>D solo adeguamenti funz. &lt; 80 mq.</i>	<1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> utilizzabile solo per ampliare dest. A preesist. o per costruire T (eccedenti il) in alternativa al parch. pertinenz.
6) Altezze ammesse ( <i>comutate come da R.E</i> )	Destinazioni A ed E: H < m 11,50 (incluso sottotetto) o di H sup. preesist. Destinazioni T e D: H < m 4,50 o di H super. preesistente	
7) Numero dei piani	Max 3 con soletta di copertura orizzontale, mansarde ammesse nei limiti art. 2.19 e 2.21	
8) Distanza da strade	Edifici: non < della preesistente o secondo art.2.6 Bassi fabbricati fino a recinzione sotto condizione art. 2.10	
9) Distanza confini	Edifici: non < di m 5,00 o della preesistente Basso fabbricato fino a confine sotto condizioni art. 2.10	
10) Distanza dai fabbricati	Edifici: verso pareti finestrate non < m 10,00 o della preesist. Bassi fabbricati verso pareti finestrate non < m 5,00	
11) Condizioni edificabilità	Tutte le primarie come art. 2.25	Primarie + dism. pertin. ex art. 2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	Possibili ovunque su richiesta dei Privati	
13) Tutela ambientale	Tetti a falde, materiali e forme di tipo tradizionale ex art. 2.27 parte B	
14) Parcheggio privato	>1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup> volume residenziale, anche in deroga alla normativa urbanistica nei limiti art. 9 L. 122/9. <i>Commercio: ex art.2.26 bis</i>	
15) Verde Privato	>1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup>	
16) Servizi pubblici	<i>Solo per interventi commerciali ex art.2.26 bis</i>	<i>Residenza dism.. aree pubbl. adiac. Commercio ex art.2.26 bis</i>
17) <i>Classificazione del rischio geologico</i>	classe II: nessuna limitazione classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico	classe II: verifica caratteristiche terreno e falda classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico

N.B - L'aumento di cubatura fino al max di 100 mc. per adeguamento funzionale dei fabbricati residenziali esistenti e l'aumento di superficie coperta fino al max di 80 mq. per gli edifici produttivi, entrambi anche in supero rispetto ai parametri di area previsti dalla colonna a fianco, può essere concesso un'unica volta ed è riferito all'intero lotto di pertinenza del fabbricato risultante a

catasto; di conseguenza, nel caso di più subalterni, l'aumento di cubatura puntiforme dovrà essere richiesto congiuntamente da tutti i proprietari ed eventualmente suddiviso pro quota.

## ART.2.30 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

**Definizione:** Il PRGI individua come tali aree prive di valori storici od ambientali, caratterizzate dall'edificazione eterogenea, per la quale è consentita la sola manutenzione, mentre qualunque altro intervento di trasformazione o ampliamento è subordinato alla redazione di PEC.

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni
1) Tipo di intervento consentito	Manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio destinazione	Demolizione totale o parziale e ricostruzione conforme a PEC
2) Modalità	<i>Permesso di costruire o DIA</i>	Piano Esecutivo Convenzionato
3) Destinazioni	Preesistenti o indicate in cartografia	area Caprie 1: <i>resid. (A+T) 74%, prod. (D) 26%</i> area Novaretto 1: <i>resid. (A+T)</i>
4) Superficie coperta	Non > preesistente	Caprie 1: parte resid. come art.2.33 parte produtt. come 2.35B Novaretto 1: come art. 2.33
5) Volume	Non > preesistente	Caprie 1: parte resid. come art.2.33 parte produtt. come 2.35B Novaretto 1: • indice territ. resid. 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> • indice fond. resid. 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
6) Altezze ammesse	Non > preesistente	Caprie 1: parte resid. come art.2.33 parte produtt. come 2.35B Novaretto 1: come art. 2.33
7) Numero dei piani	Preesistente	Caprie 1: parte resid. come art.2.33 parte produtt. come 2.35B Novaretto 1: come art. 2.33
8) Distanza da strade	Non < preesistente	Caprie 1 parte resid. come art.2.33 parte produtt. come 2.35B Novaretto 1 come art. 2.33
9) Distanza confini	Non < preesistente	Caprie 1 parte resid. come art.2.33 parte produtt. come 2.35B Novaretto 1 come art. 2.33
10) Distanza dai fabbricati	Non < preesistente	Caprie 1 parte resid. come art.2.33 parte produtt. come 2.35B Novaretto 1 come art. 2.33
11) Condizioni edificabilità	Tutte le primarie ex art. 2.25	PEC
12) Piani esecutivi di L.I.	Non richiesto	Obbligatorio
13) Tutela ambientale	————	Caprie 1: parte resid. come art.2.33 parte produtt. come 2.35B Novaretto 1: come art. 2.33
14) Parcheggio privato	Destinazioni A e T: >1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup> di volume, esclusi parcheggi <i>Destinazioni A5 ex art.2.26 bis</i> Destinazioni D: >5% della sup. fondiaria a dest. produttiva	
15) Verde Privato	Destinazioni A e T: >1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup> Destinazioni D: >5% della sup. fondiaria a dest. produttiva	
16) Servizi pubblici	-	Caprie 1: parte resid. come art.2.33 parte produtt. come 2.35B Novaretto 1: come art. 2.33
17) <i>Classificazione del rischio geo-</i>	classe II: nessuna limitazione	classe II: verifica caratt. terreno e falda

<i>logico</i>	classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico	classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico
---------------	--	--

1 -Il PEC in località Caprie dovrà essere esteso all'intera area di PRG e dovrà organizzarla distinguendo la parte destinata ad uso residenziale da quella destinata ad uso produttivo, *distinguendo le due sub-aree senza frammistioni; entro di esse saranno individuate le aree fondiarie ed i servizi di pertinenza di ciascun edificio, garantendo a ciascuna parte il rispetto dei rispettivi standard di legge, in particolare per quanto riguarda la protezione dalle emissioni in atmosfera e dai rumori.*

*Per ciascuna delle due sub-aree potranno essere previsti tempi di realizzazione diversi, purché siano garantite la completezza e la funzionalità delle rispettive urbanizzazioni.*

Si evidenzia che agli eventuali uffici si potranno applicare parametri e standard diversi a seconda che siano pertinenti alle attività produttive o residenziali.

### **ART. 2.31 - AREE CON INTERVENTI DI CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO**

Definizione: Il PRGC individua come tali aree non edificate, di pertinenza di edifici residenziali, sistemate a verde con piantumazioni ornamentali di valore ambientale.

- 1- In queste aree è fatto obbligo di mantenere e migliorare il verde privato esistente: in particolare si deve conservare il tappeto erboso e le piantumazioni di alto fusto. Gli alberi che dovesse essere abbattuti per vetustà o malattia dovranno essere sostituiti con altri di specie simili.
- 2- È consentita la costruzione di attrezzature sportive esclusivamente *scoperte, di limitate dimensioni e ad uso privato*, che non comportino abbattimento di alberi ad alto fusto, e che occupino complessivamente meno di 1/10 della superficie fondiaria.
- 3- Si omette lo schema normativo dei tipi d'intervento perché dette aree risultano, salve le destinazioni sopra previste, inedificate ed inedificabili.

## ART. 2.32 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA

Definizione: Aree parzialmente edificate con edifici di recente costruzione, ovvero aree parzialmente urbanizzate nelle quali sono previsti nuovi interventi edificatori di completamento.

	Manutenzione, trasformazione, ampl.< 100 mc. con dest A. <i>T per parch. pert. fino a 1mq/10mc</i>	Maggiori ampliamenti e nuove costruzioni
1) Tipo di intervento consentito	Tutti escluso il restauro	Ampliamenti o nuove costruzioni
2) Modalità	<i>Permesso di costruire o DIA</i>	<i>Permesso di costruire con convenz. sostitutiva ex art.49 L.R.56/77</i>
3) Destinazioni	A3, A4, A5, A6, A7 T	(1)
4) Superficie coperta	<1/4	
5) Volume	Indice fondiario < 1 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> + event. parch. pertinenziali	Indice terr. <0,75mc/mc Indice fondiario <1 mc/mq
6) Altezze ammesse ( <i>comutate come da R.E</i> )	Destinazioni A : H < m 8,50 (incluso sottotetto) o di H <i>sup.</i> preesist. Destinazioni T : H < m 4,50 o di H <i>super.</i> preesistente	
7) Numero dei piani	≤ 2 p. f.t. coperti con soletta orizzontale se ad uso anche parzialmente residenziali o abitabile; mansarde ammesse nei limiti art. 2.19 e 2.21	
8) Distanza da strade	Destinazioni A e T: non < 6,00 m per strade comunali non < 10,00 m per strade provinciali Bassi fabbricati verso comunali: fino a recinzione a condizioni Art. 2.10	
9) Distanza confini	Destinazioni A e T: non < 5,00 m Bassi fabbricati fino a confine a condizioni art. 2.10	
10) Distanza dai fabbricati	Non minore di 10 m tra pareti finestrate Bassi fabbricati verso pareti finestrate: non < 5,00 m	
11) Condizioni edificabilità	Tutte le primarie come previsto art. 2.25	Primarie e dismiss. aree servizi adiacenti di proprietà ex art. 2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	Sempre consentiti su iniziativa dei Privati	
13) Tutela ambientale	Minimizz. l'impatto ambientale, schemi verdi, ecc. come art. 2.27	
14) Parcheggio privato	Destinazioni A: >1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup> volume residenziale Destinazioni A6 : vedi art.2.26 bis	
15) Verde Privato	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup>	
16) Servizi pubblici	Residenza = Preesistenti Commercio: ex art.2.26 bis	Residenza dismiss. aree di proprietà adiacenti destinate a servizi. possibili ulteriori dismiss. di aree idonee o monetizzazione fino al con-seg. ind. fond. ex art 2.25. Commercio ex art.2.26 bis
17) <i>Classificazione del rischio geologico.</i>	classe II: nessuna limitazione; classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico.	classe II: verifica caratteristiche terreno e falda; classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico.

### ART.2.33 - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Definizione: Aree di espansione delimitate da aree a diversa destinazione e dalla rete stradale principale, nelle quali l'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di un PEC.

	Manutenzione e trasformazione esistente ante PEC	Ampliamenti e nuove costruzioni
1) Tipo di intervento consentito	Tutti escluso il restauro	Ampliamenti o nuove costruzioni
2) Modalità	<i>Permesso di costruire o DIA</i>	PEC preventivo. Dopo la sua attuazione con modal. art. 2.31
3) Destinazioni	Preesistente	A3, A4, A5, A6, A7 T
4) Superficie coperta	< Preesistente	di norma <1/4 in aree C2, N6, N7 < 1/3
5) Volume	< Preesistente + event. parch. pertinenziali	Ind territ. < 0,75 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> più event. trasferim. cubat. da servizi esterni Ind. fondiario < 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> in area C2,N6,N7: fond.<1,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
6) Altezze ammesse	Destinazioni A: H < m 8,5 (incluso sottotetto) Destinazioni T H < m 4,5	
7) Numero dei piani	≤ 2 p.f.t. coperti con soletta orizzontale se ad uso anche parzialmente residenziali o abitabile; mansarde ammesse nei limiti art. 2.19 e ;2.21	
8) Distanza da strade	Destinazioni A e T: non < 6,00 m per strade comunali non < 10,00 m per strade provinciali Bassi fabbricati verso comunali: fino a recinzione a condizioni Art. 2.10	
9) Distanza confini	Destinazioni A e T: non < 5,00 m Bassi fabbricati fino a confine a condizioni art. 2.10	
10) Distanza dai fabbricati	Non minore di 10 m tra pareti finestrate Bassi fabbricati verso pareti finestrate: non < 5,00 m	
11) Condizioni edificabilità	Reperimento aree di urbanizzaz. in misura >25 m <sup>2</sup> /ab al netto delle strade Realizzazione a pagamento delle OO.UU. fino ad esaurimento oneri dovuti Pagamento tassa sul costo di costruzione Dismissione gratuita (o impegno) di tutte le OO.UU. realizzate Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria non reperite Possibilità di ragg. indice fond. con trasf. cub. da aree servizi esterne	
12) Piani esecutivi di L.I.	Non richiesto	Obbligatorio per ampliamenti o nuove costruzioni
13) Tutela ambientale	Minimizz. l'impatto ambientale, schemi verdi, ecc. come art. 2.27	
14) Parcheggio privato	Destinazioni A: >1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup> volume residenziale Destinazioni A6: <i>ex art.2.26 bis</i>	
15) Verde Privato	>1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup>	
16) Servizi pubblici	-Residenza = Preesistenti <i>Commercio art.2.26bis</i>	Residenza =25 m <sup>2</sup> /ab (1 ab.= 120mc) (monetizz. all'80% esclusi parcheg. <i>Commercio art.2.26bis</i> ) monetizzazione per le quote corrispondenti ai punti a) e b) del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77; le quote relative a verde e parcheggi devono essere reperite sull'area d'intervento all'interno del P.E.C. Per il commercio valgono le norme dell'art. 2.26bis

16 bis) Prescrizioni particolari	Nei lotti edificati conseguenti all’attuazione di un PEC, dopo la scadenza della convenzione relativa, gli eventuali ulteriori interventi edilizi si attuano con le procedure ed i parametri del precedente art. 2.32	
17) <i>Classificazione del rischio geologico.</i>	classe II: nessuna limitazione; classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico.	classe II: verifica caratteristiche terreno e falda; classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico.

N.B. Le sigle C ed N seguite da un numero indicano la distinta numerazione delle aree in oggetto rispettivamente nei concentrici di Caprie e Novaretto.

## ART.2.34 - AREE PER ATTIVITÀ RICREATIVE PRIVATE

Definizione: Aree per attività, alberghiere o per attrezzature ricreative a gestione privata non convenzionate, incluse le residenze di servizio

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni accessorie
1) Tipo di intervento consentito	Trasformazione esistente	Ampliamenti o nuove costruzioni
2) Modalità	<i>Permesso di costruire o DIA</i>	<i>Permesso di costruire con convenz. sostitutiva ex art.49 L.R.56/77</i>
3) Destinazioni	A3, A4, A5, A6, A7 T	
4) Superficie coperta	< 1/4	
5) Volume	<1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> utilizzabile solo per ampliare l'edificio princ. preesistente o per costruire accessori eccedenti il parcheggio pertinenziale	
6) Altezze ammesse ( <i>compute come da R.E</i> )	Destinazioni A : H < m 8,50 (incluso sottotetto) o di H <i>sup.</i> preesist. Destinazioni T : H < m 4,50 o di H <i>super.</i> preesistente	
6) Altezze ammesse	Destinazioni A < m 8,5 (incluso sottotetto) o preesistente Destinazioni T < m 4,5	
7) Numero dei piani	Preesistente o ≤ 2 p.f.t. coperti con soletta orizzontale quando ad uso anche parzialmente residenziali o abitabile; mansarde ammesse nei limiti art. 2.19 e 2.21	
8) Distanza da strade	Destinazioni A e T non < 6,00 m per strade comunali non < 10,00 m per strade provinciali Bassi fabbricati, verso comunali, fino a confine sotto condizione art. 2.10	
9) Distanza confini	Edifici A e T: non < m 5,00 o della preesistente Basso fabbricato fino a confine sotto condizioni art. 2.10	
10) Distanza dai fabbricati	Non minore di 10 m tra pareti finestrate Bassi fabbricati verso pareti finestrate non < 5,00 m	
11) Condizioni edificabilità	Tutte le primarie come previsto art. 2.25	
12) Piani esecutivi di L.I.	Sempre consentiti su iniziativa dei Privati	
13) Tutela ambientale	Minimizz. l'impatto ambientale, schemi verdi, ecc. come art. 2.27	
14) Parcheggio privato	<i>Destinazioni A: &gt;1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> volume resistenziale</i> <i>Destinazioni A6 : exi art.2.26 bis</i>	
15) Verde Privato	>1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup>	

16) Servizi pubblici	<i>Residenza = Preesistenti Commercio: ex art.2.26 bis</i>	<i>Residenza dismiss. aree di proprietà adiacenti destinate a servizi. possibili ulteriori dismiss. di aree idonee o monet. fino al conseg. ind. fond. ex art 2.25 Commercio ex art.2.26 bis Ogni intervento o di ampliamento o di costruzione di strutture accessorie comporta la verifica delle complessive superfici a parcheggio pubblico, dismesse o di uso pubblico, dimensionate secondo i disposti di legge e in coerenza con le reali esigenze di utilizzo che l'attività induce, al fine di evitare penalizzazioni per il traffico di scorrimento della viabilità provinciale.</i>
16 bis) Prescrizioni particolari	L'area occupata dal laghetto è inedificabile e non concorre alla determinazione della superficie fondiaria.	
17) <i>Classificazione del rischio geologico.</i>	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico classe IIIa: inedificabile

**ART. 2. 35 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI**

Definizione: Aree destinate alla costruzione di impianti artigianali ed industriali alle attività e servizi accessori, alle residenze di custodia.

Il PRGC individua i seguenti tipi di sotto aree per impianti produttivi:

- DA) artigianali di riordino (destinate prevalentemente alle sole attività artigianali)
- DB) artigianali e industriali di riordino (che si confermano nella loro posizione)
- DC) artigianali e industriali con completamento

Sottoaree DA) *Aree per attività artigiane, escluse le lavorazioni insalubri di 1ª classe (art. 216 DM 15.11.81) e le attività industriali. Attività commerciali con superficie di vendita < di 150 mq (art 26, c6, LR.56/77 e DCR347-42513 del 23/12/03, all. A)*

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni accessorie
1) Tipo di intervento consentito	Trasformazione esistente	Ampliamenti o nuove costruzioni
2) Modalità	<i>Permesso di costruire o DIA</i>	<i>Permesso di costruire</i> con eventuale convenz. sostitutiva ex art.49 L.R.56
3) Destinazioni	Come da indic. cartogr. o preesis.	D, T, A7 <i>CI max 20% della superficie territoriale in area A1</i>
4) Superficie coperta	Preesistente	<1/2 superf. fond.. al netto servizi
5) Volume residenziale di servizio	Solo se vincolato alla custodia, compreso entro la Sc ed minore di 1,2mc/mq per i primi 300 mq di solaio produtt. 0,7mc/mq per la sup. eccedente i primi 300mq di solaio prod., con il limite max. di 500 mc. per unità produttiva subordinato a convenzione se ricavato in ampliamento <i>Le volumetrie residenziali destinate all'abitazione del custode, costituenti parte integrante dell'edificio principale, devono in ogni caso risultare comprese nelle volumetrie produttive.</i>	
6) Altezze ammesse	Preesistente	max 10 metri
7) Numero dei piani	Preesistente	max 2 solai utili f.t. sovrapposti
8) Distanza da strade	<Preesistenti	minimo 10 m per tutti gli edifici minimo 20 m da strade statali
9) Distanza confini	<Preesistente	minimo 5 m per tutti gli edifici salvo bassi fabbricati fino a confine come da art.2.10
10) Distanza dai fabbricati	<Preesistente	minimo 10 m per tutti gli edifici oppure in aderenza
11) Condizioni edificabilità	Senza cambi destinazione: preesist., altrimenti come per ampliamenti	Tutte le primarie + OO.UU con condizioni previste art.2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	Sempre consentiti su iniziativa dei Privati	
13) Tutela ambientale	ridurre al minimo impatto ambientale come da art. 2.17	
14) Parcheggio privato	<i>D &gt; 5% della superficie fondiaria, C ex art.2.26 bis</i>	
14 bis) Parcheggio pubblico (dismesso o assogg. a uso pubblico con convenzione)	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione Destin. D > 5% della sup. fond. <i>Destin. C : ex art.2.26 bis</i> <i>(Per le destinazioni D consentita dism. in aree S produttivi adiacenti; monetizzabili purché lo standard venga soddisfatto sull'area di proprietà)</i> <i>Per le destinazioni C è prescritto il reperimento delle quote minime di servizi afferenti l'insediamento commerciale secondo i disposti del punto 3) dell'art. 21 della L.R. 56/77, interamente all'interno dell'area di trasformazione, pri-</i>	

	<i>vilegiando le quote a parcheggio ed integrandole con adeguati spazi verdi per una migliore qualità dell'insediamento. Per la destinazione D le quote minime di legge dovranno essere localizzate nelle aree di intervento, eventualmente anche accorpate ad ambiti comuni tra aree di intervento confinanti. Nelle aree di tipo DB e DC per entrambe le destinazioni è esclusa la monetizzazione delle quote per servizi.</i>	
15) Verde Privato	>5% della superficie fondiaria	
15 bis) Verde pubblico	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione >5% della sup fond. anche in area a servizi (o monetizzabili)	
16) Condizioni particolari	Sul perimetro dell'area non si applica l'art.2,10 (bassi fabbricati a confine)	
17) <i>Classificazione del rischio geologico.</i>	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico

Sottoaree DB) Aree per attività artigiane, industriali e commerciali di riordino: aree destinate alla costruzione di edifici ed impianti per l'esercizio delle predette attività e dei servizi accessori, incluse le residenze di custodia.

Attività commerciali con superficie di vendita < di 1500 mq (art.26, c6, LR.56/77 e DCR347-42513 del 23/12/03 all. A)

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni accessorie
1) Tipo di intervento consentito	Trasformazione esistente	Ampliamenti o nuove costruzioni
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire con eventuale Convenz. sostitutiva ex art.49 L.R.56
3) Destinazioni	Come da indic. cartogr. o preesis.	D, T, A7 C1 max 10% della superficie territoriale in aree B1 e B2 C max 100% della superficie territoriale in area B3, secondo tab.6 all.A DCR347-42513
4) Superficie coperta	Preesistente	<1/2 superf. fond.. al netto servizi
5) Volume residenziale di servizio	Solo se vincolato alla custodia, entro i seguenti limiti: 1,2mc/mq per i primi 300 mq di solaio produtt. 0,7mc/mq per la sup. eccedente i primi 300mq di solaio prod., con il limite max. di 500 mc. per unità produttiva subordinato a convenzione se ricavato in ampliamento	
6) Altezze ammesse	<Preesistente	max 10 metri con più solai sovrapp. libera con solaio unico
7) Numero dei piani	Preesistente	max 3 solai utili f.t. sovrapposti
8) Distanza da strade	>Preesistenti	minimo 10 m per tutti gli edifici minimo 20 m da strade statali
9) Distanza confini	>Preesistente	minimo 5 m per tutti gli edifici salvo bassi fabbricati fino a confine come da art.2.10
10) Distanza dai fabbricati	>Preesistente	minimo 10 m per tutti gli edifici oppure in aderenza
11) Condizioni edificabilità	Senza cambi di destinazione: preesistente, altrimenti come per ampliamenti	Tutte le primarie + OO.UU con condizioni previste art.2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	Sempre consentiti su iniziativa dei Privati	
13) Tutela ambientale	ridurre al minimo impatto ambientale come da art. 2.17	
14) Parcheggio privato	D > 5% della superficie fondiaria, C ex art.2.26 bis	
14 bis) Parcheggio pubblico (dismesso o assogg. a uso pubblico con convenzione)	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione Destin. D > 5% della sup. fond... Destin. C : ex art.2.26 bis Per le destinazioni D consentita dism. in aree S produttivi adiacenti; monetizzabili purché lo standard venga soddisfatto sull'area di proprietà	
15) Verde Privato	>5% della superficie fondiaria	
15 bis) Verde pubblico	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione >5% della sup. fond.. anche in area a servizi o monetizzabili	
16) Condizioni particolari	Sul perimetro dell'area non si applica l'art.2,10 (bassi fabbricati a confine)	
17) (Classe idoneità urbanistica.) Classificazione del rischio geologico	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico classe IIIa dotata di indici, ma inedificabile

Prescrizione specifica per l'area DB3: il mantenimento della localizzazione L2 ai sensi della L.R. 28/99 sull'area DB2 è subordinato a specifico parere favorevole della Direzione regionale competente in materia commerciale.

Sottoaree DC) Aree per attività artigianali, industriali e commerciali con ampliamento: aree destinate alla costruzione di edifici ed impianti destinati alle predette attività e dei servizi accessori, incluse le residenze di custodia.

*Attività commerciali con superficie di vendita < di 1500 mq (art.26, c6, LR.56/77 e DCR347-42513 del 23/12/03 all. A)*

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni accessorie
1) Tipo di intervento consentito	Trasformazione esistente	Ampliamenti o nuove costruzioni
2) Modalità	<i>Permesso di costruire o DIA</i>	<i>Permesso di costruire</i> previo PEC o Convenz. sostitutiva ex art.49 L.R. se individua OO.UU intero PEC
3) Destinazioni	Come da indic. cartogr. o preesis.	D, T, A7 <i>C max 60% della superficie territoriale in area C2, secondo tab.6 all.A DCR347-42513</i>
4) Superficie coperta	Preesistente	dimens. <2/5 superficie terr. verifica <1/2 superficie fondiaria.
5) Volume residenziale di servizio	Solo se vincolato alla custodia, entro i seguenti limiti: 1,2mc/mq per i primi 300 mq di solaio produtt. 0,7mc/mq per la sup. eccedente i primi 300mq di solaio prod., con il limite max. di 600 mc. per unità produttiva subordinato a convenzione se ricavato in ampliamento	
6) Altezze ammesse	<Preesistente	max 10 metri con più solai sovrapposti libera con solaio unico
7) Numero dei piani	Preesistente	max 3 solai utili f.t. sovrapposti
8) Distanza da strade	>Preesistenti	minimo 10 m per tutti gli edifici minimo 20 m da strade statali <i>Fatti salvi arretramenti maggiori prescritti dalle tavole del P.R.G.C.</i>
9) Distanza confini	>Preesistente	minimo 5 m per tutti gli edifici salvo bassi fabbricati fino a confine come da art.2.10
10) Distanza dai fabbricati	>Preesistente	minimo 10 m per tutti gli edifici oppure in aderenza
11) Condizioni edificabilità	Senza cambi di destinazione: preesistente, altrimenti come per ampliamenti	Tutte le primarie + OO.UU con condizioni previste art.2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	Non richiesto	Obbligatorio
13) Tutela ambientale	ridurre al minimo impatto ambientale come da art. 2.17	
14) Parcheggio privato	<i>D &gt; 5% della superficie fondiaria, C ex art.2.26 bis</i>	
14 bis) Parcheggio pubblico (dismesso o assogg. a uso pubblico con convenzione)	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione Destin. D > 5% della sup. fond.,, <i>Destin. C : ex art.2.26 bis</i> <i>Per le destinazioni D consentita dism. in aree S produttivi adiacenti; monetizzabili purché lo standard venga soddisfatto sull'area di proprietà</i>	
15) Verde Privato	>5% della superficie territoriale del PEC	
15 bis) Verde pubblico	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione Destin. D >5% della sup. fond.. anche in area a servizi o monetizzabili Destin. C > 5% della sup. fond. anche in area a servizi o monetizz	
16) Condizioni particolari	Sul perimetro dell'area non si applica l'art.2,10 (bassi fabbricati a confine)	
17) <i>Classificazione del rischio geologico.</i>	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico classe IIIa dotata di indici, ma inedificabile

Norme specifiche per l'area DC2:

- 1) L'accessibilità del comparto produttivo deve avvenire solo dalla rotatoria e/o dalle viabilità minori esistenti, in coerenza con i disposti dell'art. 28 della L.R. 56/77, escludendo il collegamento diretto dalla strada statale n. 24. Il Comune dovrà ottenere, prima della fase esecutiva e della realizzazione degli edifici in progetto, parere favorevole da parte dell'Ente di gestione della viabilità principale, in ordine alla localizzazione, tipologia e dimensione degli accessi viari dell'area.
- 2) La progettazione dell'ambito dovrà essere oggetto di uno studio unitario esteso all'intera area DC2, a cura dell'Amministrazione comunale; in mancanza di realizzazione ed occupazione unitaria dell'area mediante P.E.C., la realizzazione degli interventi potrà anche essere effettuata in due subambiti di estensione confrontabile, ognuno soggetto a piano esecutivo convenzionato; in tal caso l'utilizzo dell'ambito dovrà avvenire progressivamente, attivando gli interventi sul secondo comparto più esterno (lato est) solo ad avvenuta realizzazione di quelli del primo.
- 3) Il Comune è tenuto inoltre a verificare nelle adeguate sedi, prima del rilascio del permesso di costruire, che la progettazione dei manufatti produttivi e commerciali sia corretta sotto il profilo tipologico e dell'inserimento ambientale (uso di materiali e tipologie adatti alla riqualificazione dell'ambiente circostante, privilegiando forme volumetriche articolate, di contenuta altezza ed impatto visivo); dovranno inoltre essere previste adeguate quote di verde di arredo integrate nelle superfici a parcheggio pubblico e l'inserimento di alberate di pronto effetto, con funzione di mascheramento visivo parziale delle strutture edilizie.
- 4) Per l'area DC2 l'altezza massima è in ogni caso limitata a mt. 10,00 fuori terra, fatte salve unicamente maggiori esigenze per strutture tecniche, da valutarsi attentamente in sede di C.I.E.
- 5) Le indicazioni cartografiche (tav. 12-1-a) relative al perimetro della superficie edificabile sono prescrittive.
- 6) Le aree per servizi pubblici afferenti sia la destinazione produttiva sia quella commerciale devono essere interamente reperite all'interno del perimetro del PEC escludendo la monetizzazione.
- 7) Il mantenimento della localizzazione L2 ai sensi della L.R.28/99 sull'area DC2 è subordinato a specifico parere favorevole della Direzione regionale competente in materia commerciale.

### **ART. 2.36 - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE**

Definizione: Il PRGC individua un'unica area nella quale è in corso l'attività estrattiva autorizzate ai sensi della legge 69/78 con D.C. n. 47 del 16.4.1984.

1- Tale autorizzazione viene qui integralmente richiamata per quanto prevede in campo urbanistico:

- la coltivazione della cava dovrà essere effettuata ottenendo gradoni di altezza massima m 11;
- nelle aree adibite a piazzale e sulle pedate dei gradoni dovrà essere rimesso a dimora uno strato di materiale naturale munito, della potenza media di 30 cm e successivamente una coltre di terreno vegetale di 15 cm, a mano a mano che le parti di cava siano abbandonate e, per il tutto, a coltivazione ultimata;
- il piazzale di cava e le pedate dei gradoni dovranno essere rimboschiti, ove possibile per mezzo dell'impianto di essenze autoctone.

2- Inoltre valgono le seguenti norme:

- La costruzione di opere ed impianti in funzione dell'attività estrattiva è regolata dall'art. 14 della L.R. n. 69 del 22.11.1978;
- Gli edifici non a servizio dell'attività estrattiva, che alla data di adozione del PRG siano esistenti nell'area in questione a seguito di regolare licenza o concessione, sono soggetti unicamente ad interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, senza aumento dei volumi e delle superfici utili.
- *(E' ammesso un unico esercizio commerciale di vicinato nell'ambito di ciascuna attività estrattiva, al quale si applicano i disposti dell'art.2.26 bis.)*
- Non è comunque consentita la presenza di destinazioni residenziali escluse quelle necessarie alla custodia, nei limiti di 400 m<sup>3</sup> per l'intera area destinata ad attività estrattiva.

**ART. 2.37 - AREE AGRICOLE**

A) Ordinarie: Aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola ed alla costruzione delle relative attrezzature, con le modalità ed i limiti dell'art.25 della LR.56/77

	Manutenzione e trasformazione esistente ad uso diverso da E <i>solo in caso di cessazione attività</i>	Tutti gli interventi con dest. E
1) Tipo di intervento consentito	tutti i tipi d'intervento sull'esistente, escluso restauro.	Tutti i tipi d'intervento, inclusi ampliamenti o nuove costruzioni
2) Modalità	<i>Permesso di costruire o DIA</i>	<i>Permesso di costruire</i> con atto di vincolo
3) Destinazioni	A1, (A5), A6 <b>limitatamente alla preparazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli provenienti dall'azienda stessa</b> , T	Esclusivamente agricole di tipo E, Attività c.2, g) dell'art.25 della L.R.56 massimo 400 mq.di Slp, Ammesso agriturismo ex L.R:
4) Superficie coperta	<Preesistente + mq.30 una tantum igien. funz.+ event. parch. pertinentziali <i>fino a 1mq/10mc</i>	<1/20 superficie fondiaria Gli agricolt. A titolo princ. Possono concentrare la S copribile calcolata sull'intera S aziendale fino a 1/10 (3 bis)
5) Volume	<Preesistente + 100 m <sup>3</sup> una tantum per adeg. igienico <sup>(1)</sup>	Solo per E1 <0,001-0,06 con max m <sup>3</sup> 500-1500 ex art. 25 LR 56/77,
6) Altezze ammesse	<Preesistente + 1,0 m. max	< 8,50 m.
7) Numero dei piani	Preesistente o < 2 piani f.t. coperti con soletta orizzontale, mansarde ammesse nei limiti art. 2.19, 2.21	
8) Distanza da strade	>Preesistenti o > 5m da sentieri cl.5; >10 m da vicinali; >20 m. da comunali; >30 m. da provinciali; >40 m. da statali	> 10 m da sentieri e vicinali; >20 m. da comunali; >30 m. da provinciali; >40 m. da statali; per agric. a titolo princ. riducibile a 5 m. dai sentieri
9) Distanza confini	>Preesistente oppure > 5 m bassi fabbricati a confine	> 10 m, inclusi bassi fabbricati Per agricolt. a titolo princ. ridotto a 5 m per E1, E3, E4, E6; fino a confine per B.F. E5 sempre > 25,00 m.
10) Distanza dai fabbricati	>Prees. o > 10 m. da pareti finestre. >Prees. o > 5 m. tra bassi fabbr. e pareti finestrate	>10 m da pareti finestrate >10 m tra E2, E3, E4, E6 e fabbric. >25 m tra E5 ed E1 >200 m tra E7 intensivi e edifici di altra propr. o zone edificabili
11) Condizioni edificabilità	Acqua potabile smaltimento liquami secondo LR 13/90	
12) Piani esecutivi di L.I.	Non richiesti	
13) Tutela ambientale	Tetti a falde, materiale e forma di tipo tradiz. come da art. 2.27	
14) Parcheggio privato	>1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>3</sup> vol. residenziale.	
15) Verde Privato	-	
16) Condizioni particolari	È consentita esclusivamente l'utilizzazione della cubatura di appezzamenti siti in Caprie e nei Comuni di Condove, Rubiana, e Villardora. È consentito l'agriturismo secondo le norme della L.R. vigente	
17) <i>Classificazione del rischio geologico.</i>	classe II: nessuna limitazione classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico	classe II: verifica caratteristiche terreno e falda classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico classe IIIa dotata di indici, ma inedi-

		ficabile
--	--	----------

- 1- Per i fabbricati con preesistente destinazione produttiva (tipo A6 o D) sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, con ampliamento max fino a 200 m<sup>2</sup>, purché la superficie coperta totale comprendente l'ampliamento non superi 1/3 della superficie fondiaria.
- 2- Nelle aree montane che ricadano in classe III indifferenziata la nuova costruzione di edifici agricoli ed in particolare di alpeggi potrà essere consentita solo previa riclassificazione come IIIb dell'area interessata, *in base a specifica indagine geologica estesa ad un contorno significativo, prodotta a cura del proprietario e conforme alle disposizioni tecniche della Circ. 7/LAP96*.
- 3- *Gli edifici rurali ad uso residenza rurale esistenti nelle fasce definite ai sensi dell'art.27 della LR.56/77 sono autorizzati ad aumenti non superiore al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche; l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare; se l'azienda ha cessato l'attività si applica la norma più restrittiva tra la presente e quella prevista al punto 5.* *(Ove risultassero edifici rurali in aree agricole vincolate ai sensi degli art.29 della L.R.56/77, si applicano le limitazioni del precedente comma 3 sempre che non contrastino con più restrittive norme disposte dall'art.16 delle presenti NdA)*
- 3- **bis) Gli agricoltori a titolo principale possono concentrare la superficie copribile, calcolata sull'intera superficie aziendale situata in area agricola entro il territorio comunale, su un unico appezzamento sempre situato in area agricola, composto anche da più mappali contermini, fino a raggiungere su di esso l'indice di copertura fondiaria di 1/10. Il trasferimento della superficie è subordinato ad atto di vincolo registrato e trascritto, che asserva i mappali interessati dalla cessione.**
- 4- *Nelle aree vincolate ai sensi dell'art.30 della LR56/77 (sono ammesse nuove costruzioni agricole ed il recupero degli edifici abbandonati sempre che non contrastino con le norme disposte dall'art.16 delle presenti NdA).ogni intervento comunque destinato è soggetto alle limitazioni e prescrizioni del precedente art. 2.16 ed alle procedure autorizzative prescritte dallo stesso art. 30 della L.R.*
- 5- *Le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo, limitatamente alle parti con altezza esterna minore di m.3,00, non concorrono alla superficie coperta e al computo delle distanze.*

**ART. 2.37 BIS – AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALI**

*Definizione: Aree al di fuori dei concentrici, specificamente individuate e normate per consentire la ricollocazione di attività già esistenti nel territorio comunale e situate in area impropria e/o in situazione di disagio funzionale interno (insufficienza di spazio, mancanza di urbanizzazioni, inaccessibilità ecc.) e/o esterno (inquinamento acustico, igienico, emissioni in atmosfera, ecc.)*

*Le tavole di PRG individuano specificatamente un'unica area di tale tipo; ad essa si applica ordinariamente la normativa prevista per le aree agricole ordinarie; in alternativa, su di essa potrà ricollocarsi un'attività commerciale collegata alla coltivazione di serre ed alla vendita di prodotti per l'agricoltura*

1) Tipo di intervento consentito	Tutti i tipi d'intervento, inclusi ampliamenti o nuove costruzioni	
2) Modalità	Permesso di costruire subordinato ad atto di vincolo ventennale del volume residenziale all'attività produttiva e all'impegno al trasferimento delle attività collegate all'agricoltura dalla sede preesistente	
3) Destinazioni	C1 e C4 (soggetti solo a verifica della S.coperta A vincolata alla custodia, T pertinentiali Serre ed altre attrezzature di tipo E ex art. 2.37, esclusi ricoveri animali	
4) Superficie coperta	<1/4 superficie fondiaria al netto delle dismissioni per servizi Gli spazi destinati allo stoccaggio di prodotti particolarmente voluminosi come depositi vasi, attrezzature per il giardinaggio ecc, concorrono alla S coperta, se al coperto, ma non alla SIp di vendita.	
5) Volume	A vincolato alla custodia: 0,06mc/mq. con max m <sup>3</sup> 500 Il min. di 350 mc. per esigenze di custodia è comunque consentito	
6) Altezze ammesse	Destinazioni A,E, C: H < m 8,5 (incluso sottotetto Destinazioni T H < m 4,5	
7) Numero dei piani	1 ft. per la parte con destinazione C 2 ft per A ed eventuali E	
8) Distanza da strade	Per tutte le destinazioni, escluse eventuali E5 (depos.concimi): > 10 m. da provinciale e comunali; > 5 m. per eventuali recinzioni	
9) Parcheggio privato	1mq/10mc di volume residenziale +eventuale quota privatizzata parcheggi pubblici	
10) Verde privato	1mq/10mc di volume residenziale	
11) Servizi pubblici	10% della St di cui il 50% per parcheggi + servizi per C1 ex art.2.26 bis. Le parti destinate a parcheggio non sono monetizzabili e possono essere realizzati su area privata con i limiti ex art.2.26 bis	
12) Condizioni edificabilità	Tutte le primarie come art. 2.25	
13) Tutela ambientale	ex art. 2.27	
17) Classificazione del rischio geologico	classe I: nessuna limitazione	Rispetto DM 11/3/88

**ART. 2.38 - AREE PER SERVIZI**

Definizione: Aree nelle quali è prevista la realizzazione di servizi sociali e di attrezzature di uso pubblico. Una quota pari al 30% del totale delle aree specificamente destinate a servizi, potrà essere utilizzata direttamente dai privati per la costruzione di servizi privati *eventualmente* assoggettati ad uso pubblico mediante convenzione.

1) Tipo di intervento consentito	Privato, con obbligo di assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione <i>a richiesta del Comune</i>	Pubblico
2) Modalità	<i>Edif. esistenti: permesso di costruire o DIA</i> <i>Nuove costruz.: PEC o convenzione sostitutiva ex art.49 L.R.</i>	Progetto Esecutivo
3) Destinazioni	Come da cartografia salvo modifiche da definirsi in convenzione	Come da cartografia salvo modifiche da definirsi in progetto esecutivo
4) Superficie coperta	< 1/3	Secondo progetto
5) Volume	(Nota A)	Secondo progetto
6) Altezze ammesse	<i>Prees. o secondo PEC</i>	Secondo progetto
7) Numero dei piani	<i>Prees. o secondo PEC</i>	Secondo progetto
8) Distanza da strade	Edifici principali: > 6,00 m da strade comunali >10,00 m da strade provinciali e statali Bassi fabbricati: fino alla recinzione sotto condizione art. 2.10	Secondo progetto
9) Distanza confini	Edifici principali > 1/2 h con minimo 5,00 m Bassi fabbricati fino a confine secondo art. 2.10	
10) Distanza dai fabbricati	Edifici principali ≥ h da pareti finestrate Bassi fabbricati da pareti finestrate ≥ 5,00 m	
11) Condizioni edificabilità	PEC	Tutte le primarie come previsto art. 2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	-	
13) Tutela ambientale	-	
14) Parcheggio di servizio	Da definirsi secondo standards relativi al servizio offerto	
15) Verde di servizio	Da definirsi secondo standards relativi al servizio offerto	
16 <i>Classificazione del rischio geologico.</i>	classe II: nessuna limitazione classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico	classe II: verifica caratteristiche terreno e falda classe IIIb: relazione geologica tecnica per aumento carico antropico

## Nota A

- 1) Per la costruzione di servizi direttamente ad opera dei privati, in ambito di convenzione, le aree a servizi Caprie S16 e S17 dispongono di un indice di cubatura di 0,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, l'area a servizi Novaretto S8 di un indice di cubatura di 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. *La disponibilità di cubature private edificabili su altre aree a servizi è oggetto di variante al PRG*
- 2) *I privati possono realizzare direttamente e gestire, sempre nel limite del 30% della S prevista dal PRG e previa convenzione su richiesta del Comune, aree a parcheggio ed attrezzature sportive e ricreative all'aperto.*
- 3) *La costruzione e l'ampliamento degli edifici di culto, purché non suscettibili di altra destinazione,*

- non costituisce cubatura e non è soggetta a vincoli di altezza.*
- 4) *Gli edifici privati esistenti in aree a servizi, possono essere oggetto di tutti gli interventi di trasformazione e recupero per l'inserimento di tutte le destinazioni compatibili con la destinazione dell'area, anche mediante l'aumento una tantum per adeguamento funzionale di superficie coperta e cubatura fino al 20% del preesistente con max.200 mc., fermo restando che gli incrementi per prevenzione incendi ed accessibilità dei disabili non sono computati. Gli interventi di prevenzione incendi derogano anche alle norme sulle distanze.*
  - 5) *Per le destinazioni preesistenti diverse da quelle a servizi previste sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incrementi di volume e S. coperta*
  - 6) *L'area S23 di Caprie è destinata a zona di atterraggio per volo a vela; eventuali spazi di parcheggio e volumi di servizio potranno essere realizzati solo sulla parte ricadente in classe II e comunque entro il max. di 500 mc.*