

# COMUNE DI ODALENGO GRANDE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Piazza San Defendente n.1 – C.F. 00449070069- Telef. 0142- 949021

## VARIANTE N. 1, di tipo parziale, del P.R.G.C. (vigente)

(ai sensi dei commi: 5,6,7, dell'art. 17 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e s.m.i. )



Delibera C.C. di adozione del progetto della variante parziale n° del / /2022

Publicato .././2022. al .././2022 - periodo osservazioni .././202..-al .././202..

Verifica di Compatibilità della Giunta Provinciale con D.G.P. n° .., in data .././202..

Delibera del C.C. di approvazione definitiva della variante n° ..., del .././202..

## Norme Tecniche d'Attuazione

Redattore **Ing. Massimiliano Girino**, dello Studio MGM Progetti S.t.p. P.IVA 02503310068,  
V.le O. Marchino 6/a-15033 Casale Monf.to tel./fax 0142 74464; e-mail: [mgm.progetti@gmail.com](mailto:mgm.progetti@gmail.com);  
mail PEC [girino.massimiliano@ingpec.eu](mailto:girino.massimiliano@ingpec.eu); iscritto all'Ordine Ingegneri di Alessandria al n. A-1862

Il Sindaco  
(Ing. **OLIVERO Fabio**)

Il Segretario Comunale  
Procedimento  
(dott.ssa **DI MARIA Marialuisa** )

Il Responsabile del  
(Geom.**VALLINO Mauro**)

# Norme Tecniche d'Attuazione

(Con carattere barrato sono riportate le parti stralciate con Variante Generale cui D.G.R.30.6.13, n. 1-5293; mentre con carattere evidenziato in rosso sono segnate le parti stralciate con presente Variante e le nuove integrazioni sono riportate evidenziate in giallo.)

## TITOLO I : Disposizioni Generali

### **art. 1. Competenze, ambito d'applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.C.**

1. Le presenti Norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Odalengo Grande e si applicano all'intero ambito territoriale del Comune.
2. Le finalità e i contenuti del P.R.G.C. sono definiti secondo le indicazioni degli artt. 11 e 12 della L.R. 56/77; essi sono inoltre specificamente rivolti al perseguimento degli obiettivi individuati nella deliberazione programmatica.
3. Pertanto il P.R.G.C. opera, in particolare, come segue:
  - a) suddivide il territorio Comunale in “Zone ed Aree Normative” in relazione alle diverse attività o funzioni accolte o previste, ai caratteri storici e morfologici degli insediamenti, all'uso e alla tutela delle risorse dello stesso territorio;
  - b) per ogni “Zona Normativa” indica gli obiettivi di tutela e promozione che gli interventi edilizi devono perseguire e per ciascuna “Area Normativa” detta i parametri e le modalità di intervento;
  - c) individua, nelle quantità minime stabilite dalla Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.), gli immobili per servizi comprendenti aree ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico; definisce le destinazioni, le possibilità e le modalità di intervento;
  - d) evidenzia la rete delle principali vie di comunicazione interne all'ambito territoriale comunale, indicando i necessari interventi di adeguamento e completamento; precisa le caratteristiche dimensionali e funzionali delle strade indicando le relative fasce di rispetto e disciplinandone gli accessi;
  - e) localizza e classifica manufatti, edifici e complessi di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale, individuando, ove occorre, le necessarie aree di pertinenza ad edificabilità limitata ovvero inedificabili, e formulando opportuni dispositivi di tutela e valorizzazione;
  - f) individua le aree inedificabili o a edificabilità limitata disciplinandole in funzione della tutela ambientale, paesaggistica e delle condizioni di equilibrio idrogeologico e della salvaguardia delle aree agricole più produttive.

**art. 2. Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale**

1. Il presente Piano Regolatore, a norma dell'articolo 14 della L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione Illustrativa di Variante Generale al P.R.G.C., integrata dalla “Scheda quantitativa dei dati urbani” (Allegati della Scheda C di cui alla Circolare 16/URE), a firma Dott. Arch. Piero Provera.
- b) Analisi di Compatibilità Ambientale, ai sensi della Legge Regionale n. 40/98, art. 20, a firma Dott. Arch. Piero Provera.
- c) Allegati tecnici relativi all’assetto geologico, idrogeologico e geomorfologico del territorio e alla classificazione dello stesso in base alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, a firma Dott. Geol. Marco Novo:

- Carta Geologico-strutturale (TAVOLA 1);
- Carta geomorfologica e dei dissesti (TAVOLA 2);
- Carta degli eventi alluvionali 2 novembre 1968 e 28 maggio 1986 (TAVOLA 2 bis);
- Carta dell’evento alluvionale 19 giugno 2010 (TAVOLA 2 ter) -Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica (TAVOLA 3);
- Carta delle acclività (TAVOLA 4);
- Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (TAVOLA 5);
- Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (TAVOLA 6);
- Relazione geologico-tecnica illustrativa (fasi 1 e 2 della Circ. P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP) (ELABORATO R1);
- Relazione sulla Valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico -torrente Stura (ELABORATO R2);
- Relazione sulla Valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico – Rii minori (rii Piazza, della Valle e di Casaleggio) (ELABORATO R3);
- Schede di rilevamento delle frane, dei processi della rete idrografica e di censimento delle opere idrauliche (ELABORATO R4);
- Approfondimenti geognostici e cartografici (ELABORATO R5);
- Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo insediamento (3° fase della Circ. P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP) (ELABORATO R6).

d) Studi preliminari:

- Carta d'uso del suolo – Tavola SP 1;
  - Urbanizzazioni primarie – Tavola SP 2.
- e) Tavole di progetto:
- Tavola 1 – Planimetria sintetica di Piano : inquadramento territoriale;
  - Tavola 2 – Planimetria sintetica di Piano: interazioni PRG Comuni contermini;
  - Tavola 3 – Planimetria generale di P.R.G.C. : assetto insediativo, viabilità e vincoli;
  - Tavola 4 – Sovrapposizione planimetria generale di P.R.G.C. e Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica;
  - Tavola 5a – Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande: Odalengo Grande Capoluogo;
  - Tavola 5b – Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande: Vallestura, Casaleggio, Torre San Quilico;
  - Tavola 5c – Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande: Cicengo, Pozzo;
  - Tavola 5d – Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande: Vallarolo, Sant'Antonio, Rio Valle;
  - Tavola 6a – Sviluppi del centro storico: Odalengo Grande, Vallestura, Casaleggio;
  - Tavola 6b – Sviluppi del centro storico: Cicengo, Sant'Antonio, Vallarolo, Rio Valle
- f) Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
- g) Studio di Impatto Paesaggistico per Localizzazione Area Artigianale;
- h) Dichiarazione di Sintesi e Monitoraggio;
- i) Rapporto Ambientale;
- j) Controdeduzioni alle “osservazioni e proposte” sul progetto preliminare;
- k) Controdeduzione alle osservazioni esposte nella Relazione d'Esame Prot. n. 54131/DB0817 PPU del 09/12/'09, della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
- l) Dichiarazione in merito alla Reiterazione dei vincoli;
- m) Dichiarazione concernente la classificazione in Area Residenziale di immobili individuati dal vigente PRGC in area agricola;

2. Al fine di evitare ambiguità di interpretazione degli elaborati progettuali del P.R.G.C., in assenza di richiami normativi specifici, si stabilisce quanto segue:
- a) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti (e quindi da applicare) quelle delle tavole alla minore scala di riduzione;
  - b) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto (a qualsivoglia scala di riduzione) e le prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione, queste ultime prevalgono sempre.

### **art. 3. Zone e Aree Normative**

1. Come indicato all'art. 1 delle presenti Norme, il P.R.G.C. suddivide il territorio in Zone Normative ed Aree Normative come di seguito definite, e le individua graficamente con apposita simbologia nelle Tavole di Piano.
2. Le Zone Normative sono aree omogenee individuate dal Piano in relazione alle destinazioni d'uso in atto o previste, ai caratteri morfologici degli insediamenti, all'epoca di impianto e al valore storico -architettonico -ambientale del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
3. Il P.R.G.C. definisce per ogni Zona e per ogni Area Normativa le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nonché i parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione.
4. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si fa riferimento alle seguenti definizioni e classificazioni:
  - A) **Zona Normativa:** parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano, caratterizzata per uniformità di destinazioni d'uso principali, ovvero per omogeneità di impianto urbanistico, la cui trasformazione è disciplinata da specifiche prescrizioni e parametri urbanistici ed edilizi (Zone Normative A, B, C, ecc.) ;
  - B) **Area Normativa:** sottoclasse della Zona Normativa, graficamente individuata nelle tavole di Piano, caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso, disciplinata da norme che costituiscono specificazione e puntualizzazione delle prescrizioni e dei parametri della Zona Normativa a cui appartiene (Aree Normative A1, A2, A3, ecc.) .
5. Per ragioni di uniformità con il quadro normativo nazionale, le Zone Normative individuate dal P.R.G., corrispondono alle "zone territoriali omogenee", di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 e sono di seguito elencate:
  - a) **Zona Normativa A:** le parti del territorio comunale di antico impianto il cui valore storico, artistico, architettonico, documentario, è ritenuto un bene pubblico da conservare e valorizzare;
  - b) **Zona Normativa B:** le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate il cui impianto risale a tempi relativamente recenti e che quindi non possiedono qualità storiche-documentarie di rilievo;
  - c) **Zona Normativa C:** le parti del territorio comunale parzialmente edificate suscettibili di completamento nonché le aree di nuovo impianto a destinazione residenziale e per destinazioni compatibili con la residenza;
  - d) **Zona Normativa D:** le parti del territorio comunale che accolgono, ovvero destinate ad accogliere, le attività produttive della piccola industria, dell'artigianato produttivo, le attività del terziario, comprese quelle turistiche e del tempo libero, nonché le attività del commercio all'ingrosso e al dettaglio;
  - e) **Zona Normativa E:** le parti del territorio comunale che accolgono, ovvero destinate ad accogliere, le attività agricole;
  - f) **Zona Normativa F:** le parti del territorio comunale che accolgono, ovvero destinate ad accogliere servizi, attrezzature e impianti di pubblico interesse, comunale o

sovracomunale.

6. Al fine di rendere più puntuali e precise le norme di attuazione e salvaguardia, il P.R.G.C. suddivide le su elencate Zone Normative in Aree Normative come di seguito indicato:
- a) **Zona Normativa A, centro storico:** è suddivisa nelle Aree Normative A1, A2, A3, A4 e A5;
  - b) **Zona Normativa B, Centro Abitato esterno al centro storico:** è suddivisa nelle Aree Normative B1 e B2;
  - c) **Zona Normativa C, Aree Urbane di Completamento:** è suddivisa nelle Aree Normative C1, C3 e C4;
  - d) **Zona Normativa D, aree destinate alle attività produttive, commerciali e di terziario:** suddivisa nelle Aree Normative D1, D2 e D3;
  - e) **Zona Normativa E, aree destinate all'attività agricola:** è costituita da un'unica Area Normativa E;
  - f) **Zona Normativa F, aree destinate a servizi di pubblico interesse:** è costituita da un'unica Area Normativa F.
7. Al fine di perseguire l'obiettivo generale di una corretta utilizzazione del territorio, come indicato al successivo art. 10, il P.R.G.C., individua aree inedificabili e aree a edificabilità limitata e controllata.

#### **art. 4. Tipi di intervento**

1. Gli interventi necessari alla manutenzione, recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, nonché quelli volti a completarlo e ad ampliarlo, sono classificati ai sensi dell'art. 13, secondo comma, della L.U.R.
2. Ai sensi del terzo comma dello stesso art. 13 sono di seguito riportate le definizioni di ciascun tipo di intervento.
3. **Manutenzione Ordinaria:**
  - 3.1. Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.
  - 3.2. La manutenzione ordinaria è volta a mantenere gli elementi ed i caratteri originali degli edifici, propri dell'epoca di costruzione, ovvero i più significativi fra quelli consolidati.
  - 3.3. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture, delle partizioni interne, o determini ampliamenti o mutamenti morfologici dell'organismo edilizio.
  - 3.4. Sono da considerare “manutenzione ordinaria” le opere del tipo:
    - a) riparazione, rinnovo e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originali, tra questi: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione di infissi e ringhiere con tipologie, materiali e coloriture identiche al preesistente; rinnovo delle tinteggiature (quelle esterne nel rispetto della coloritura già in essere); riparazione degli intonaci e dei rivestimenti; riparazioni e sostituzioni di grondaie, pluviali; riparazione di comignoli, abbaini e del manto di copertura (comprese le riparazioni e le parziali sostituzioni della listellatura o del tavolato di supporto);
    - b) rinnovo di finiture interne quali: tinteggiature, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, (nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.). È tassativo il rispetto dei caratteri originali, propri dell'epoca di costruzione, ovvero dei più significativi tra quelli storicamente consolidati;
    - c) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari;
    - d) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.
  - 3.5. Nota procedurale : Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto permesso di costruire né denuncia di inizio attività, eccezion fatta per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex. L. 1089/39 e 1497/39) per i



quali è richiesta Autorizzazione di cui agli artt. 21 e 146 dello stesso D.Lgs., da inviare al Sindaco unitamente alla comunicazione della data di inizio lavori e alla dettagliata descrizione dei lavori in progetto.

#### 4. **Manutenzione Straordinaria:**

- 4.1. Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 4.2. La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi, e dell'assetto distributivo originale dell'edificio, né mutamento delle destinazioni d'uso.
- 4.3. Non fanno parte della manutenzione straordinaria sia gli interventi che attuano frazionamenti o aggregazioni di unità immobiliari, sia quelli che producono alterazioni dei prospetti come, ad esempio, la realizzazione, la modifica o l'eliminazione di aperture.
- 4.4. Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità della sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari, propri dell'epoca di costruzione.
- 4.5. Rientrano nell'intervento di “manutenzione straordinaria” le opere del tipo:
  - a) rifacimento delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti e tinteggiature; sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
  - b) rifacimento del tetto senza modifiche né alle quote d'imposta e di colmo, né dei materiali e delle tipologie sia del manto di copertura che del sistema strutturale;
  - c) consolidamento, rinnovo e sostituzione parziale di elementi strutturali, ovvero di murature perimetrali, limitatamente alle parti degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
  - d) realizzazione o eliminazione di aperture interne non preordinate all'aggregazione di distinte unità immobiliari;
  - e) modificazioni alle tramezzature interne delle unità immobiliari non preordinate all'aggregazione o al frazionamento di unità immobiliari;
  - f) formazione di intercapedini interrate;
  - g) chiusura con vetrate di piani pilotis, purché di uso comune;
  - h) formazione e manutenzione di giardini e pavimentazioni nelle aree esterne di pertinenza;

- i) realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti. ai sensi dell'art. 7 L. 94/82. quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline e tettucci per il riparo di aperture e terrazzi;
- j) modifica, rinnovo, integrazione, installazione di impianti tecnologici;
- k) realizzazione di volumi tecnici all'interno di volumi già in essere o in nuovi volumi completamente interrati, per installazione di impianti tecnologici;
- l) per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriali, artigianali, agricoli e commerciali), sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti ai mutamenti del ciclo produttivo e all'installazione degli impianti tecnologici necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni. I volumi tecnici relativi all'installazione e all'integrazione degli impianti tecnologici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio nel rispetto del rapporto di copertura (Rc).

## 5. **Restauro e Risanamento Conservativo-caratteri generali:**

- 5.1. Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso, anche parzialmente o totalmente nuovi, con essi compatibili.
- 5.2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 5.3. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale compatibilmente con i caratteri propri degli organismi edilizi. Tali interventi sono specificamente riservati al patrimonio storico, artistico ed architettonico, così come individuato dal P.R.G.C. nella Zona Normativa A, nonché sui beni vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 22.012004, n. 42.
- 5.4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche al cambio di destinazione d'uso, purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali, dell'organismo edilizio, oltre che con le destinazioni previste e ammesse dal P.R.G.C. per la relativa Area Normativa. Il cambio di destinazione d'uso è quindi soggetto alla puntuale verifica del rispetto degli standard tecnico-funzionali (altezze interne, illuminazione e ventilazione naturale, ecc.).

## 6. **Restauro Conservativo:**

- 6.1. Gli interventi diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata; ad eliminare le aggiunte e le superfetazioni incongrue in rapporto alla predetta caratterizzazione; a reintegrare gli elementi architettonici e decorativi mancanti o deteriorati in modo non recuperabile;

ad adattare l'edificio alle esigenze di usi attuali riconosciuti dal Piano e dagli organismi di controllo come compatibili, senza alterare la caratterizzazione storica dell'edificio.

6.2. Rientrano nell'intervento di “restauro conservativo” le seguenti opere:

6.2.1. Esterno degli edifici su spazi pubblici:

- a) restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto simili a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari;
- b) reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti e incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguale o coerente con quelli originari;
- c) ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari;
- d) sostituzione di serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli sostituiti o a quelli originari;
- e) ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione delle aperture aggiunte se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio;
- f) rifacimento di parti di murature esterne degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie;
- g) riparazione e sostituzione dell'orditura del tetto e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari dell'edificio. I nuovi camini o elementi per sfiati e areazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio;
- h) integrazione delle sequenze di abbaini esistenti o ricostruzione di nuovi abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno originario dell'edificio. I nuovi abbaini dovranno essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti od originari. Non è ammessa l'apertura di lucernari a filo falda (finestre da tetto);
- i) eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno e materiali adeguati.

### 6.2.2. Sistema distributivo:

- a) riparazione, rinforzo statico o sostituzione di elementi e di parti degradate, con tecniche e materiali congruenti alla caratterizzazione storica dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta;
- b) asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio;
- c) reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate che non sono più recuperabili. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguale o coerente con quelli esistenti o originari. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- d) reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (androni, porticati, logge, gallerie). Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali;
- e) inserimento di ascensori all'interno dei corpi di fabbrica, preferibilmente fuori dai vani scala principali, e in posizione tale da non compromettere elementi o ambienti architettonici di pregio;
- f) non è ammessa la modifica dell'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni;

### 6.2.3. Fronti interni, cortili e giardini:

- a) restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture o elementi costitutivi del fronte interno dell'edificio si deve intervenire con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini. I nuovi elementi dovranno essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari;
- b) reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguali o coerenti con quelli originari;
- c) ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari;
- d) sostituzione dei serramenti esistenti qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se congruenti;
- e) ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati come da disegno originario dell'edificio;

- f) rifacimento di parti di murature esterne degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno originale e la caratterizzazione costitutiva dei materiali;
- g) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura relativamente alle maniche interne (le coperture di edifici con affaccio su spazio pubblico sono regolate alla voce “Esterno degli edifici”), con il mantenimento della sagoma, delle pendenze, delle quote di imposta e di colmo. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio;
- h) i nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente;
- i) integrazione delle sequenze di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno originario dell'edificio. I nuovi abbaini devono essere realizzati in modo congruente con i caratteri architettonici originari. Non è ammessa l'apertura di lucernari a filo falda (finestre da tetto);
- j) la realizzazione di autorimesse interrato, purché: i sistemi d'accesso (rampe, piattaforme, elevatrici, ecc.) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica, le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle “rotaie” confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio;
- k) rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di tecniche e di materiali tradizionali: “lastricati” di gneiss, “selciati” di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.. Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi;
- l) eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente.

#### 6.2.4. Interno dei piani principali e secondari:

- a) restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, ecc.;
- b) reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti o originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento ovunque possibile, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali agli esistenti o a quelli originari.

- c) tinteggiatura e pitturazione delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (come intonaci normali, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione cromatica originaria o a quella storicamente consolidata dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso;
- d) demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per l'eventuale creazione di servizi igienici, per modifiche distributive in ambienti privi di pregio, nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai “piani principali” senza modificarne l'impianto distributivo. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- e) installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi vanno occultati all'interno e vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio e delle sue parti connotanti;
- f) consolidamento statico degli elementi strutturali. Quando questo non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti;
- g) è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- h) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza +/-15 cm) ove coerenti alla struttura nel suo insieme.

6.2.5. Strutture: consolidamento statico e miglioramento sismico eseguiti con tecniche e materiali appropriati in modo da ridurre al minimo l'invasività ed elevare al massimo la compatibilità e la reversibilità.

## 7. **Risanamento Conservativo:**

7.1. Gli interventi finalizzati al recupero statico, igienico e funzionale degli edifici per destinazioni ammesse dagli strumenti urbanistici nel rispetto del disegno esterno, delle strutture e dei caratteri propri dell'edificio, dell'ambiente e del tessuto edilizio circostante.

7.2. Rientrano nell'intervento di “risanamento conservativo” le seguenti opere:

7.2.1. Esterno dell'edificio su spazi pubblici:

- a) rifacimento di parti di murature degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno originario, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio;

- b) modeste modifiche alle facciate per adeguare aperture alle necessità minime di illuminazione e ventilazione dei locali anche con la realizzazione di nuove aperture esterne nel rispetto della geometria e dei rapporti tipologici formali originari; al piano terreno è possibile realizzare nuove aperture, purché contenute nei fili geometrici offerti dal disegno architettonico dell'edificio;
- c) sostituzione delle finiture e degli elementi costitutivi irrecuperabili, con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- d) ampliamenti alle aperture del piano terreno, ove si tratti di attività commerciali, per la realizzazione di vetrine nel rispetto dei caratteri formali dell'edificio;
- e) incremento dell'altezza della facciata in funzione del raggiungimento dell'altezza interna dei piani abitabili di cm 270, ove non in contrasto con altre norme o prescrizioni di Zona o Area;
- f) f) integrazione delle sequenze di abbaini e lucernari esistenti o creazione di nuovi, ove congruenti al carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente;
- g) sostituzione di abbaini e lucernari incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio;

#### 7.2.2. Sistema distributivo :

- a) eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerenti con i caratteri dell'edificio;
- b) integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. Tali scale ed ascensori devono essere collocati all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio. Nella creazione dei nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali ed elementi di forma e disegno coerente ed armonico con i caratteri dell'edificio.

#### 7.2.3. Fronti interni, cortili e giardini :

- a) rifacimento di parti di muratura esterna degradata e non recuperabile mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno originale, la caratterizzazione costitutiva dei materiali e salvaguardando elementi di pregio;
- b) sostituzione delle finiture e degli elementi costitutivi irrecuperabili, con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- c) modeste modifiche alle facciate per adeguare o integrare le aperture al solo fine di soddisfare le necessità minime di illuminazione e ventilazione dei locali abitabili, nel rispetto della geometria e dei rapporti tipologici formali originari; ai piani terreno e seminterrato è possibile realizzare nuove aperture per mutate

esigenze funzionali, purché in armonico rapporto geometrico con il disegno architettonico della facciata;

- d) reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- e) incremento dell'altezza della facciata in funzione del raggiungimento dell'altezza interna dei piani abitabili di cm 270, ove non in contrasto con altre norme o prescrizioni;
- f) la realizzazione di autorimesse ai piani terra, seminterrati o interrati ovvero interrate nell'area di pertinenza, anche mediante nuove aperture o l'ampliamento delle esistenti;
- g) modifiche dei prospetti su cortile come aperture di finestre originarie occultate, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa per mutate esigenze distributive interne, aggiunta di logge, balconi, nonché di impianti di ascensori che non sia possibile realizzare all'interno;
- h) integrazione delle sequenze di abbaini e lucernari esistenti o creazione di nuovi, ove congruenti al carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente;
- i) sostituzione di abbaini e lucernari incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio;
- j) realizzazione di terrazzini all'interno della sagoma del tetto ove non determinino interruzioni alla continuità né della linea di colmo né della linea di gronda, ovvero del cornicione o dello sporto del tetto;
- k) inserimento di pannelli solari a tetto (nelle falde verso cortili interni) ove realizzati a filo copertura, ossia complanari alla falda e non emergenti dal piano di copertura per più di 15 centimetri;
- l) eliminazione di tettoie e bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

#### 7.2.4. Interno piani principali e secondari:

- a) demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte anche nei muri portanti, per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non compromettano le tipologie, le strutture ed i caratteri storici dell'edificio;
- b) consolidamento statico degli elementi strutturali. Quando questo non è possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- c) rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di



consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza +/-25 cm) purché coerenti con l'intero edificio;

- d) demolizione-ricostruzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota (+/-25 cm) al fine del raggiungimento dell'altezza minima interna stabilita dalle vigenti leggi;
- e) recupero dei sottotetti anche a fini abitativi, laddove questo non comporti interventi in contrasto con le precedenti prescrizioni e con le norme di zona.

7.2.5. Strutture: consolidamento statico e miglioramento sismico eseguiti con tecniche e materiali appropriati in modo da ridurre al minimo l'invasività ed elevare al massimo la compatibilità e la reversibilità.

## 8. **Ristrutturazione Edilizia:**

8.1. Il presente Piano distingue due tipi di ristrutturazione edilizia, in funzione dell'entità degli interventi edilizi possibili.

8.2. *Ristrutturazione edilizia di tipo A:*

8.2.1. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio solo 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.

8.2.2. Volta al riutilizzo e all'ammodernamento degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, permette la modificazione dell'assetto planimetrico, l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, nonché sistematiche trasformazioni dei fabbricati, salvaguardandone sempre e comunque i caratteri e gli elementi di pregio.

8.2.3. All'interno delle murature perimetrali dell'edificio tutto ciò che non possiede specifiche qualità artistiche, storiche, o anche solo documentarie (come soffitti decorati, soffitti a cassettoni, volte complesse, stucchi e decorazioni di pregio, ecc.) può essere modificato anche attraverso una totale demolizione e successiva ricostruzione ex novo, senza però modificare la quota dei solai e il posizionamento dei vani scala e degli ascensori. Quando però le altezze interne dei locali siano inferiori ai minimi di legge, ovvero al fine di eliminare barriere architettoniche, le quote dei solai potranno essere variate entro trenta centimetri dalla quota originaria. Ove non espressamente vietato dalle norme di Zona o d'Area e laddove ciò non comporti la demolizione o la riduzione di cornicioni o finiture di pregio, detti interventi potranno comportare anche modifiche alle quote di imposta e colmo del tetto di entità per quote non superiori a cinquanta centimetri.

8.2.4. Per quanto riguarda la sagoma esterna ed i prospetti, si possono apportare modifiche che non devono essere realizzate a danno del valore estetico o documentario

dell'edificio. In particolare, all'interno delle Zone Normative A (centro storico) ed E (aree agricole), il disegno architettonico delle facciate dovrà riprendere caratteri, elementi e proporzioni compositive tipiche della tradizione locale, adottare materiali, finiture e coloriture altrettanto confacenti.

8.2.5. Le demolizioni degli elementi strutturali, ove ammesse, devono essere giustificate da una situazione di forte degrado delle strutture in essere e dalla pratica impossibilità di procedere ad un loro efficace recupero, e possono interessare porzioni limitate dell'edificio.

8.2.6. Gli interventi relativi ad edifici ricadenti all'interno delle Zone Normative A (centro storico) ed E (aree agricole), non possono comportare l'impoverimento dell'apparato decorativo, né l'eliminazione o la riduzione di preesistenti elementi di pregio (cornicioni, pilastri, lesene, portoni in legno lavorato, androni e portali d'ingresso, ecc.).

8.2.7. Attraverso gli interventi di ristrutturazione di tipo A, ove previsto dalle norme di Zona e nei limiti ivi fissati, si possono:

- a) inserire, sostituire, integrare le attrezzature e gli impianti tecnologici per il miglioramento igienico funzionale, per il superamento delle barriere architettoniche o per la sicurezza antincendio, anche con nuovi volumi tecnici esterni al corpo di fabbrica. Detti volumi non potranno essere realizzati su facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico;
- b) ampliare una tantum le volumetrie delle abitazioni sino ad un massimo del 20%, non cumulabile ad altre possibilità di ampliamento, esclusivamente per il miglioramento igienico e funzionale. Un minimo di 25 mq per unità abitativa sarà ammissibile anche in superamento della percentuale anzidetta;
- c) recuperare volumi ex agricoli, conservandone i caratteri propri, cosicché, ove possibile, restino leggibili le strutture originarie;
- d) recuperare i volumi di sottotetto, quando siano raggiungibili i requisiti igienico-sanitari previsti dalla vigente normativa, senza modificare le quote d'imposta e di colmo oltre il massimo di cui al precedente comma 8.2.3;
- e) demolire o recuperare, anche con intervento di ricostruzione, volumi edilizi pertinenziali, mantenendone il carattere di pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C. –. La demolizione potrà essere attuata laddove non siano presenti qualità architettoniche od elementi decorativi di pregio e laddove non si costituiscano filii edificatori. La ricostruzione deve essere fatta nel rispetto di sagoma e posizionamento.

8.3. *Ristrutturazione edilizia di tipo B:*

8.3.1. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono anche la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio (ai sensi dell'art. 3 del T.U. dell'edilizia). Comprendono inoltre il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- 8.3.2. Volta al riutilizzo e all'ammodernamento degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, permette la modificazione dell'assetto planimetrico, l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, nonché profonde e sistematiche trasformazioni dei fabbricati, salvaguardandone sempre e comunque i caratteri e gli elementi di pregio.
- 8.3.3. All'interno delle murature perimetrali dell'edificio tutto ciò che non possiede specifiche qualità artistiche, storiche, o anche solo documentarie (come soffitti decorati, soffitti a cassettoni, volte complesse, stucchi e decorazioni di pregio, ecc.) può essere modificato anche attraverso una totale demolizione e successiva ricostruzione ex novo, anche con variazioni della quota di imposta dei solai, delle altezze interne, del posizionamento dei vani scala e degli ascensori. Al fine dello sfruttamento dell'ultimo piano o del piano sottotetto, ove non espressamente vietato dalle norme di Zona o d'Area e laddove ciò non comporti la demolizione di cornicioni o finiture di pregio, le quote di imposta e di colmo del tetto potranno essere innalzate in misura non superiore a 100 cm.
- 8.3.4. Per quanto riguarda la sagoma esterna ed i prospetti, si possono apportare sostanziali modifiche che non devono essere realizzate a danno del valore estetico, storico-documentario dell'edificio o dell'ambiente in cui l'edificio si inserisce. In particolare, all'interno delle Zone Normative A (centro storico) ed E (aree agricole), il disegno architettonico delle facciate dovrà riprendere caratteri, elementi e proporzioni, tipici della tradizione locale, adottare materiali, finiture e coloriture altrettanto confacenti.
- 8.3.5. La ristrutturazione edilizia di tipo B consente di operare la demolizione anche totale dell'edificio e la sua ricostruzione fedele nel posizionamento e nelle geometrie volumetriche. Piccole modifiche di posizionamento e sagoma sono ammesse quando siano finalizzate alla razionalizzazione del disegno architettonico e urbanistico.
- 8.3.6. Gli interventi relativi ad edifici ricadenti in Zona Normativa A (centro storico) ed E (aree agricole), non possono comportare l'impoverimento dell'apparato decorativo, né l'eliminazione o la riduzione di preesistenti elementi di pregio (cornicioni, pilastri, lesene, portoni in legno lavorato, androni e portali d'ingresso, ecc.).
- 8.3.7. Attraverso gli interventi di ristrutturazione di tipo B, ove non espressamente inibito dalle norme di Zona o d'Area e nei limiti ivi fissati, si possono:
- a) inserire, sostituire, integrare le attrezzature e gli impianti tecnologici per il miglioramento igienico funzionale, per il superamento delle barriere architettoniche o per la sicurezza antincendio, anche con nuovi volumi esterni al corpo di fabbrica;
  - b) ampliare una tantum le S<sub>ul</sub> delle abitazioni sino ad un massimo del 20%, non cumulabile ad altre possibilità di ampliamento, esclusivamente per il miglioramento igienico e funzionale. Un minimo di 25 mq per unità abitativa sarà ammissibile anche in superamento della percentuale anzidetta;
  - c) recuperare volumi ex agricoli conservandone i caratteri propri, cosicché, ove possibile, restino leggibili le strutture originarie;

- d) recuperare i volumi di sottotetto, quando siano raggiungibili i requisiti igienico-sanitari previsti dalla vigente normativa senza modificare le quote di imposta e colmo oltre il massimo di cui al precedente comma 8.3.3 ;
- e) demolire, recuperare, ovvero demolire e ricostruire, volumi edilizi pertinenziali. La demolizione potrà essere attuata laddove non siano presenti qualità architettoniche od elementi decorativi di pregio.

## 9. **Demolizione:**

- 9.1. Gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti, qualora non siano preordinati alla ristrutturazione, ovvero alla ricostruzione o alla costruzione di nuove opere o fabbricati.
- 9.2. L'intervento di demolizione ha carattere autonomo, ovvero si realizza al di fuori di altri interventi complessi quali la ristrutturazione, il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione.
- 9.3. In generale l'intervento di demolizione riguarda edifici privi di pregio storico ambientale ed è volto a realizzare un migliore assetto urbanistico, anche sotto il profilo della salubrità ambientale delle aree edificate.
- 9.4. Non possono essere attuati interventi di demolizione sul patrimonio storico artistico ed in particolare sugli immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42.

## 10. **Demolizione -Ricostruzione**

- 10.1. Gli interventi che prevedono la demolizione totale di edifici, preordinati ad una contestuale o successiva riedificazione.
- 10.2. Configura quindi un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che sarà valutato in modo unitario e, pertanto, sarà subordinato al rilascio di un unico permesso di costruire.
- 10.3. La ricostruzione potrà comportare la modifica della posizione, della sagoma e dell'altezza del fabbricato originario laddove ciò non sia espressamente vietato da specifica norma di Zona o Area. La cubatura dovrà essere trasferita ove insista su area ritenuta "a rischio" dagli studi geologici allegati al presente P.R.G.-. In ogni caso l'edificio originario dovrà esser demolito.
- 10.4. L'intervento dovrà comunque essere condotto nel rispetto di distanze, indici, parametri e disposizioni specificamente dettati dalle presenti N.T.d'A. per ciascuna Zona od Area Normativa, ovvero dagli Strumenti Esecutivi competenti.
- 10.5. Devono essere condotti con l'osservanza del D.M. 11/03/88 14/01/2008 e s.m.i, e delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N.T.d'A.
- 10.6. Il rilascio del permesso di costruire per interventi di cui al presente comma è ammesso soltanto quando sia prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa. Gli elaborati

grafici di progetto individuano le superfici interessate dalle installazioni degli impianti e evidenziano le soluzioni tecnologiche ed architettoniche adottate che debbono essere volte ad armonizzare l'inserimento dei pannelli fotovoltaici con l'organismo edilizio

## 11. **Ampliamento**

- 11.1. Sono interventi di ampliamento quelli che realizzano aumenti di volume e di Sul mediante l'estensione in senso orizzontale di edifici, ovvero la chiusura di spazi aperti (porticati, tettoie, cavedi, ecc.) esistenti e facenti parte della sagoma di questi.
- 11.2. L'ampliamento deve essere eseguito nel rispetto delle distanze, dei parametri, degli indici e delle prescrizioni specificamente definite per ciascuna Area Normativa dalle presenti N.T.d'A., ovvero dagli Strumenti Esecutivi competenti e dalle restanti normative in materia.
- 11.3. Devono essere condotti con l'osservanza del D.M. 11/03/88 14/01/2008 – NTC -e s.m.i, e delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N.T.d'A.-
- 11.4. Non costituiscono interventi di "Ampliamento" di cui al presente comma, gli ampliamenti realizzati all'interno di interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, condotti nei limiti e con le finalità di cui ai precedenti commi quattro, cinque, sei, sette e otto.

## 12. **Nuova Costruzione:**

- 12.1. Gli interventi edilizi preordinati alla realizzazione di nuovi edifici o nuovi manufatti, anche su aree edificate, da eseguirsi sia fuori terra che interrati.
- 12.2. Devono essere condotti nel rigoroso rispetto delle specifiche prescrizioni dell'Area Normativa in cui si collocano, del Regolamento Edilizio, degli eventuali Strumenti Esecutivi competenti, di tutte le norme tecnico-funzionali in materia.
- 12.3. Devono essere condotti con l'osservanza del D.M. 14/01/2008 – NTC -e s.m.i, e delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N.T.d'A.
- 12.4. Il rilascio del permesso di costruire per interventi di cui al presente comma è ammesso soltanto quando sia prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa. Gli elaborati grafici di progetto individuano le superfici interessate dalle installazioni degli impianti e evidenziano le soluzioni tecnologiche ed architettoniche adottate che debbono essere volte ad armonizzare l'inserimento dei pannelli fotovoltaici con l'organismo edilizio.

## 13. **Soprelevazione:**

- 13.1. Gli interventi di soprelevazione sono volti ad aumentare il volume ed eventualmente anche il numero di piani esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.
- 13.2. La soprelevazione deve essere eseguita nel rispetto dei parametri, degli indici e delle prescrizioni specificamente definite per ciascuna Area Normativa dalle presenti

N.T.d'A., ovvero dagli Strumenti Esecutivi competenti e dalle restanti normative in materia.

13.3. Non costituiscono intervento di "Soprelevazione" di cui al presente comma gli interventi che comportano aumenti dell'altezza dell'edificio realizzati all'interno di interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, condotti nei limiti e con le finalità di cui ai precedenti commi quattro, cinque, sei, sette e otto.

#### 14. **Ristrutturazione Urbanistica:**

14.1. Gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi. Tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria.

14.2. La ristrutturazione urbanistica, in quanto trasformazione di tessuti urbani, si applica a parti di città prive di valore storico architettonico o ambientale e caratterizzate da elevato stato di obsolescenza fisica e funzionale e/o dalla presenza di attività che costituiscono fattore di rischio ambientale e, più in generale, di abbassamento della qualità ambientale.

14.3. La ristrutturazione urbanistica è un intervento complesso che interessa immobili e proprietà distinti e si attua attraverso un insieme di interventi di manutenzione, trasformazione e nuova costruzione di cui ai precedenti commi.

14.4. La ristrutturazione urbanistica si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo.

#### 15. **Nuovo Impianto:**

15.1. Gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, prive delle urbanizzazioni principali (viabilità, fognatura, acquedotto ed energia elettrica). L'intervento di Nuovo Impianto è disciplinato da specifici parametri urbanistici ed edilizi.

15.2. Gli interventi di nuovo impianto devono essere condotti nel rigoroso rispetto delle specifiche prescrizioni normative dell'area in cui si collocano.

15.3. Devono essere condotti nell'osservanza del D.M. 14/01/2008 – NTC -e s.m.i, e delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geologico-tecnici costituenti parte integrante delle presenti N.T.d'A.

15.4. Il rilascio del permesso di costruire per interventi di cui al presente comma è ammesso soltanto quando sia prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa. Gli elaborati grafici di progetto individuano le superfici interessate dalle installazioni degli impianti e evidenziano le soluzioni tecnologiche ed architettoniche adottate che debbono essere volte ad armonizzare l'inserimento dei pannelli fotovoltaici con l'organismo edilizio.

15.5. L'intervento di nuovo impianto si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo.

**art. 5. Modalità di attuazione degli interventi -Strumenti urbanistici esecutivi e Programma pluriennale di attuazione**

1. Gli interventi edilizi e urbanistici, di cui all'articolo precedente, si attuano secondo le due seguenti modalità:
  - a) modalità diretta, cioè tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, così come previsto dal Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i., al Titolo II, capo II e capo III, e secondo le modalità procedurali indicate nel Regolamento Edilizio;
  - b) modalità indiretta, cioè tramite la preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), da formare ed approvare secondo quanto prescritto agli artt. 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. -.
2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente quelli indicati al 3° comma dell'art. 32 della L.U.R., come di seguito elencati:
  - a) i **piani particolareggiati (P.P.)**, di cui agli artt. 38, 39 e 40;
  - b) i **piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.)**, di cui all'art. 41;
  - c) i **piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)**, di cui all'art. 42;
  - d) i **piani di recupero (P.R.)**, di cui agli artt. 41 bis e 43;
  - e) i **piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)**, di cui agli artt. 43 e 44;
  - f) i **piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.)**, di cui all'art. 47;
3. Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, fatta salva la possibilità di successive indicazioni e specificazioni in sede di formulazione di P.P.A. ai sensi dell'articolo 34, L.R. 56/77 e s.m.i.
4. L'Amministrazione Comunale potrà definire, con specifiche deliberazioni consiliari motivate, nuove porzioni di territorio da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. -.
5. Ai fini della corretta attuazione del P.R.G.C., la formazione dello strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di Piano, nei seguenti casi:
  - a) qualora, all'interno delle Zone Normative A e B, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la costruzione ovvero la ricostruzione contemporanea o successiva di più di due edifici;
  - b) qualora si attuino frazionamenti fondiari preordinati alla contemporanea o successiva edificazione di più edifici.
6. Nei casi sopra specificati, in assenza di indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale, riservandosi la

stessa in ogni caso la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale, sia ai fini di un'attuazione coordinata di opere infrastrutturali e di attrezzature di servizio, nel rispetto dei limiti e delle modalità di cui al comma 8 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 s.m.i. -.

7. Ai sensi della L.U.R., Art. 36, commi 1 e 2, il Comune di Odalengo Grande non è obbligato alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione mentre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, gli è riservata comunque la facoltà di dotarsene secondo le norme della stessa legge.



**art. 6. Parametri e Indici Urbanistici ed Edilizi**

1. Il P.R.G.C. controlla normativamente, mediante indicazioni generali e specifiche prescrizioni, gli interventi di manutenzione, trasformazione e ampliamento del patrimonio edilizio ed urbanistico del Comune, nonché l'uso del suolo di ogni Zona ed Area Normativa. A questo scopo nei commi che seguono sono definiti gli indici e i parametri preposti al controllo e regolazione dei processi edilizi e urbanistici ammessi o previsti.

2. Per i parametri e gli indici sotto elencati, il P.R.G.C. assume le definizioni contenute nel Titolo III del Regolamento Edilizio, che si intendono come integralmente trascritte:

A) **Altezza dei fronti della costruzione -Hf -(m)**

B) **Altezza della costruzione -H -(m)**

C) **Numero dei piani della costruzione -Np -(n.)**

D) **Superficie coperta -Sc -(mq)**

E) **Superficie utile lorda -Sul -(mq)**

F) **Superficie utile netta -Sun -(mq)**

G) **Volume -V -(mc)**

H) **Superficie fondiaria -Sf -(mq)**

I) **Superficie territoriale -St -(mq)**

J) **Rapporto di copertura -Rc -(%)**

K) **Indice di utilizzazione fondiaria -Uf -(mq/mq)**

L) **Indice di utilizzazione territoriale -Ut -(mq/mq)**

M) **Indice di densità edilizia fondiaria -If -(mc/mq)**

N) **Indice di densità edilizia territoriale -It -(mc/mq)**

3. Sono definiti inoltre i parametri edilizi sotto indicati:

A) **Superficie di Vendita -Sv -(mq ):** è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi casse , scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce superficie utile netta così come definita al titolo III del Regolamento Edilizio;

B) **Indice di Urbanizzazione -Iu -(mq/mq):** rapporto tra superficie complessiva riservata e da riservare alle opere di urbanizzazione (art. 21 L.U.R.) e superficie territoriale (St).

## **art. 7. Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso di un immobile o di una sua parte è l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo comma) cui è legittimamente destinato di fatto. Nel caso non esistano attività in atto, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.
2. Ai fini delle applicazioni delle disposizioni di legge e del presente Piano, la destinazione d'uso degli immobili fa riferimento alle “Categorie” e alle “Classi” di seguito definite:
  - a) **Residenziale -R -:** relativa all'abitare, comprese le residenze collettive per utenze particolari (anziani, studenti, ecc.), nonché le attività dell'ospitalità prive delle caratteristiche proprie dell'attività alberghiera quali: case e appartamenti vacanza, affittacamere, bed & breakfast e similari, includendo inoltre le funzioni private complementari asservite all'abitare (accessori pertinenziali, aree di pertinenza, ecc.);
  - b) **Produttiva -P -:** relativa alle attività artigianali e industriali e alle funzioni complementari strettamente subordinate come ad esempio il deposito, lo stoccaggio, le attività direzionali, organizzative, le attività di ricerca e quant'altro strettamente collegato allo svolgersi dell'attività produttiva. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti **due classi** di destinazione d'uso:
    - **P.1.** -relativa alle attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti e alla vita urbana locale (artigianato di servizio) quali: attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, e similari, servizi per l'igiene, la pulizia e il benessere, riparazioni elettrodomestici, utensili e attrezzature domestiche, autorimesse e stazioni di servizio; altre attività analoghe;
    - **P.2.** -attività artigianali e industriali non rientranti tra quelle appartenenti alla classe P.1.;
  - c) **Commerciale -C -:** relativa alle attività del commercio e alle funzioni complementari strettamente subordinate. Comprende le attività di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, della piccola e della grande distribuzione, nonché le attività della ristorazione. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti **tre classi** di destinazione d'uso:
    - **C.1.**- esercizi pubblici precipuamente destinati alla somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, trattorie, pizzerie, osterie, paninoteche, caffè, bar, pub, vinerie, e similari); esercizi di vendita al dettaglio con superfici di vendita sino a 150 mq;
    - **C.2.** -commercio al dettaglio con superfici di vendita contenute nella tabella di compatibilità territoriale dei criteri di cui all'articolo 8 del D.Lgs. 114/98 approvato con Deliberazione n. 12 del 12/06/2009 ;
    - **C.3.** - commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
  - d) **Terziario -T -:** relativo alle attività delle libere professioni, del credito e delle assicurazioni, della ricettività alberghiera, della cultura e del tempo libero. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti **tre classi** di destinazione d'uso:

- **T.1.** -attività delle libere professioni, del credito e delle assicurazioni, attività gestionali e direzionali, agenzie immobiliari e di consulenza;
  - **T.2.** -attività della ricettività alberghiera (alberghi, pensioni, ostelli della gioventù, residence, relais, e similari. Escluse le attività di agriturismo e le residenze speciali);
  - **T.3.** -attività della cultura e del tempo libero, comprese le strutture per la ginnastica e lo sport, e gli esercizi pubblici precipuamente destinati all'intrattenimento (cinema, teatri, locali notturni, discoteche, cabaret, piano bar e similari);
- e) **Agricola -A** -relativa alle attività agricola, zootecnica e forestale, ivi compresa l'abitazione del conduttore, l'attività di agriturismo, l'attività di commercializzazione dei prodotti aziendali;
- f) **Servizi di Pubblico Interesse -S** -: relativa alle attività ed alle attrezzature di pubblico interesse anche quelle legate alla mobilità. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti tre classi di destinazioni d'uso:
- **S.1.** -servizi rientranti nelle categorie di interesse generale o sovracomunale (art. 2, L.R. 56/77 e s.m.i.);
  - **S.2.** -servizi rientranti nelle categorie di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i.;
  - **S.3.** -servizi non rientranti nelle precedenti classi e impianti tecnologici (depuratore, discarica, acquedotto, energia elettrica, ecc.).
3. Per ogni Zona o Area Normativa il P.R.G.C. specifica le destinazioni d'uso proprie e ammesse.
4. Costituiscono cambiamento di destinazione d'uso con rilevanza urbanistica:
- a) il passaggio da una categoria ad un'altra categoria;
  - b) il passaggio all'interno delle classi delle categorie P e T.
- I restanti possibili avvicendamenti all'interno di ciascuna categoria costituiscono semplice **“cambio d'uso”** e non richiedono preventivo atto autorizzativo a meno che non interessino immobili vincolati per scopi di tutela storico-artistica o ambientale per i quali è sempre richiesto il preventivo atto autorizzativo.
5. Si configura il cambio della destinazione d'uso anche quando il passaggio avviene senza la necessità di opere edili.
6. Ai sensi dell'art. 48 della L.U.R. l'autorizzazione per cambio di destinazione d'uso, anche se avviene senza opere edilizie, è prescritta per unità di volume maggiori di 700 mc. Per volumi minori e per gli avvicendamenti che costituiscono semplice **“cambio d'uso”** (comma 4) il proprietario o l'avente titolo deve preventivamente informare l'ufficio tecnico comunale dei cambiamenti in atto, producendo esauriente documentazione tecnica. L'ufficio si esprimerà circa l'ammissibilità del mutamento in atto in rapporto alla compatibilità con le destinazioni d'uso proprie e ammesse della Zona e dell'Area Normativa d'appartenenza, in coerenza ai disposti del successivo articolo 8.

7. Gli strumenti urbanistici esecutivi, le istanze per il rilascio del permesso di costruire, le denunce d'inizio attività e i relativi progetti tecnici devono indicare chiaramente le destinazioni d'uso di progetto e quelle in atto, evidenziando i cambiamenti eventualmente previsti.
8. Le convenzioni relative a Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi dell'art. 45 della L.U.R., e quelle di cui al 5° comma dell'art. 49 della stessa legge, devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso in atto o previste in progetto, senza preventivo formale atto autorizzativo.
9. Ove le destinazioni d'uso in atto siano in contrasto con le destinazioni proprie o ammesse dell' Area Normativa in cui l'immobile ricade, non potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione e di ampliamento o sopraelevazione di quanto già in essere, né la predisposizione o la realizzazione di opere a quella destinazione preordinate a meno che non siano strettamente indispensabili al rispetto delle vigenti norme di salubrità, igiene e sicurezza pubblica, di sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di dotazione di opere di urbanizzazione indispensabili.
10. Non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso che siano in contrasto con le destinazioni d'uso previste nel presente Piano.

**art. 8. Destinazioni d'uso proprie ed ammesse nelle diverse Zone ed Aree Normative.**

1. Il P.R.G.C. assegna destinazioni d'uso proprie a ogni Zona Normativa.
2. Alle destinazioni d'uso proprie il P.R.G.C. associa destinazioni d'uso ammesse valutandone l'integrabilità e la compatibilità.
3. Le destinazioni d'uso sono quelle definite all'art. 7 delle presenti Norme.
4. *Zone Normative A, B e C:*
  - 4.1. La "residenza" costituisce destinazione d'uso propria delle Zone Normative A, B e C. In dette Zone Normative, oltre la specifica destinazione residenziale, è ammesso insediare:
    - a) attività di pubblico interesse (categoria S. -precedente art. 7) previa favorevole verifica di compatibilità ecologica ed acustica (conformità al Piano di Zonizzazione Acustica);
    - b) attività del terziario -T -, previa favorevole verifica di compatibilità acustica (conformità al Piano di Zonizzazione Acustica);
    - c) attività commerciali di Classe C1 (precedente articolo 7), in conformità alle vigenti leggi nazionali e regionali sul commercio, con le seguenti limitazioni per:
      - depositi asserviti: sino alla concorrenza massima di Sul di 200 mq nella Zona Normativa A e 400 mq nelle Zone Normative B e C. ;
    - d) esclusivamente nell'ambito dell'Addensamento Commerciale A.1 del capoluogo:
      - commercio al dettaglio con superfici di vendita contenute nella tabella di compatibilità territoriale dei criteri di cui all'articolo 8 del D.Lgs. 114/98 approvato con Deliberazione n. 12 del 12/06/2009
    - e) attività produttive di classe P.1. con le seguenti limitazioni per:
      - autorimesse e relative officine: le Sul destinate alla lavorazione e all'esposizione sono limitate come segue: Zona Normativa A: Sul destinata alla lavorazione 75 mq e all'esposizione 150 mq; Zone Normative B e C: Sul destinata alla lavorazione 100 mq e all'esposizione 200 mq;
      - depositi di materiali: Sul. non superiore a: 300 mq nella Zona Normativa A; 600 mq nelle Zone Normative B e C;
    - f) attività produttive di classe P.2. con le seguenti limitazioni:
      - Sul. destinata alle lavorazioni non superiore a 300 mq. in Zona Normativa A e 400 mq. nelle Zone B e C; -Sul. complessiva non superiore a 400 in Zona Normativa A e 600 mq. nelle Zone B e C;

- 4.2. Non sono ammesse attività che presentino caratteri di nocività o molestia come effluvi gassosi o scarichi liquidi maleodoranti e/o inquinanti o rumorosità non conforme al Piano di Zonizzazione Acustica vigente, ovvero il deposito o la lavorazione di materiali infiammabili, esplosivi o insalubri. Le richieste di autorizzazione per nuove destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente punto 1, dovranno essere accompagnate da esauriente documentazione tecnica che ne attesti la compatibilità ecologica ed acustica;
- 4.3. È consentito il mantenimento delle destinazioni legittimamente già insediate purché vengano rimosse eventuali cause di nocività e/o molestia non compatibili con la residenza;
- 4.4. È consentito il mantenimento delle attività agricole legittimamente insediate che non presentino caratteri di nocività o molestia come effluvi gassosi o scarichi liquidi maleodoranti e/o inquinanti o rumorosità non conforme al Piano di Zonizzazione Acustica vigente o il deposito di materiali infiammabili o insalubri. Non sono ammessi allevamenti che superino il carattere domestico per animali d'affezione. Oltre all'abitazione è ammessa la costruzione e l'ampliamento di edifici per il ricovero di macchine, attrezzi, scorte e prodotti, nel rispetto dei parametri edificatori dell'Area Normativa d'appartenenza e delle distanze di cui all'art. 31, presenti norme.
5. *Zona Normativa D:*
- 5.1. Costituisce destinazione d'uso propria della Zona Normativa D la destinazione d'uso produttiva. In questa Zona Normativa, oltre la specifica destinazione produttiva, è ammesso insediare:
- a) abitazioni, per esigenze di custodia o assistenza e/o per la residenza del titolare dell'attività;
  - b) attività di pubblico interesse (categoria S, precedente art. 7);
  - c) attività del terziario (categoria T, precedente art. 7);
  - d) attività commerciali di Classe C1 (precedente articolo 7);
  - e) attività di vendita al dettaglio per la commercializzazione dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio dell'attività di produzione, ai sensi del D. Lgs. 114/98, in locali con libero accesso al pubblico (spacci aziendali) nel rispetto dei seguenti limiti:
    - Superficie di vendita:  $\leq 150$  mq
    - Rapporto Sv/Sul complessiva:  $\leq 0.30$
6. *Zona Normativa E:*
- 6.1. Costituisce destinazione propria della Zona Normativa E l'attività agricola in senso lato, ivi comprese quelle agrituristiche, zootecniche, silvopastorali, e quelle strettamente connesse alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli locali.

- 6.2. Nel rispetto dei vincoli fissati dalla vigente normativa in materia di tutela ambientale e paesaggistica nonché dei limiti previsti delle fasce di rispetto di qualsiasi natura, è ammesso realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, primo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche ove non espressamente previsti nella cartografia di P.R.G.-.
- 6.3. Nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato o dismesso rispetto all'attività agricola, è ammessa la destinazione residenziale (art. 7 comma 2 lettera a) -) . Inoltre, quando gli immobili presentino tipologie e caratteristiche architettoniche idonee ossia quando non siano richiesti interventi di trasformazione consistenti, è ammesso insediare:
- a) attività di pubblico interesse (categoria S – di cui all'art. 7);
  - b) attività del terziario limitatamente alle classi T.2 e T.3 -;
  - c) attività commerciali limitatamente alla classe C.1 ove sia verificata la conformità alle vigenti leggi nazionali e regionali sul commercio ed ai Criteri e Norme adottati dal Comune ai sensi della L.R. 28/99 e s.m.i.;
  - d) attività produttive (P1 e P2) per Sul complessiva non superiore a 700 mq.-.
- 6.4. È consentito il mantenimento delle destinazioni P.1. e P.2. già insediate purché vengano rimosse eventuali cause di nocività e/o molestia.
7. *Zona Normativa F*: Costituiscono destinazione propria della Zona Normativa F le attività legate all'esercizio di servizi pubblici e di pubblico interesse (**categoria S** -precedente articolo 7).
8. Il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio di attività commerciali di vendita al dettaglio è regolato dai disposti delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia e dovrà avvenire in coerenza alle ***Norme ed ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio*** adottate dal Comune ai sensi della L.R. 28/99 e della D.C.R. 59-10831 del 24.03.06 .
9. I progetti tecnici allegati alle richieste di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (DIA) per l'insediamento o ampliamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq 400, devono verificare sia la dotazione minima di aree per standard di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3) della L.U.R., sia il soddisfacimento del fabbisogno totale dei posti a parcheggio in conformità ai disposti dell'art. 18 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" adottati dal Comune.

## **art. 9. Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali**

1. Ai fini della corretta utilizzazione degli Indici di Edificabilità Fondiaria If, di Utilizzazione Fondiaria Uf e del Rapporto di Copertura Rc, le aree di pertinenza degli edifici devono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dette aree non possano più, per le parti già completamente edificate, essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni. Pertanto, i proprietari degli immobili per i quali sia stato richiesto permesso di costruire, dovranno presentare dichiarazione d'obbligo, dalla quale risulti il vincolo di inedificabilità sulle aree utilizzate ai fini del calcolo della Sul edificanda, o della Sc, e il loro asservimento agli edifici in progetto; tali dichiarazioni saranno raccolte e conservate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale in apposito schedario e le aree vincolate saranno evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
2. In analogia a quanto sopra, ai fini di garantire che gli ampliamenti percentuali consentiti dalle presenti Norme siano realizzati una sola volta, i proprietari degli immobili per i quali sia stato richiesto permesso di costruire dovranno presentare dichiarazione d'obbligo, dalla quale risulti che la possibilità di ampliamento è stata completamente utilizzata e, quindi, che l'edificio non è ulteriormente ampliabile, ovvero che detta possibilità è stata utilizzata solo in parte e, quindi, che l'edificio è ulteriormente ampliabile fino alla concorrenza della quantità residua; tali dichiarazioni saranno raccolte e conservate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale in apposito schedario. I fabbricati non ulteriormente ampliabili saranno evidenziati su mappe catastali tenute in pubblica visione.
3. In Zona Normativa E, ai sensi dell'art. 25, comma 18 della L.R. 56/77 e s.m.i., il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17 dello stesso articolo, non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione".
4. Tutte le aree in Zona Normativa E, purché non interessate dalla destinazione "non edificandi" di cui sopra, debbono ritenersi dotate di "capacità edificatoria" anche se gravate da vincoli di inedificabilità parziale o totale individuati dal P.R.G.C. Tale capacità edificatoria, calcolata in relazione al tipo di coltura praticata, potrà quindi essere trasferita su altre aree della stessa azienda.
5. Le possibilità di ampliamento previste dal presente Piano si possono realizzare anche in tempi successivi. I progetti tecnici quindi, dovranno essere completati da adeguate indicazioni circa le Denunce d'Inizio Attività e i Permessi di Costruire precedentemente ottenuti e verificare le possibilità di ampliamento già utilizzate nell'ambito del presente Piano.
6. Le possibilità di ampliamento si applicano a fabbricati o a quote di questi, che alla data di adozione del P.R.G.C. sono ultimati e dichiarati abitabili o agibili. Fabbricati o porzioni di questi che all'anzidetta data sono in fase di costruzione, non possono quindi concorrere a definire le possibilità di ampliamento offerte dal presente Piano.
7. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.C., implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e alla loro superficie utile lorda, secondo i corrispondenti indici



fondari che hanno concorso a determinarli: sino ad una quantità pari all'intera superficie fondiaria di pertinenza.

**art. 10. Limiti all'attività edificatoria e conformità al P.R.G.C.**

1. Il P.R.G.C. subordina l'attuazione delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli definiti per gli scopi sotto elencati:

1.1. **Tutela storico-culturale-ambientale:** tende a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, artistiche, architettoniche, archeologiche e le aree di particolare interesse ambientale e/o paesaggistico; è attuata mediante:

- a) vincoli di tutela delle cose di interesse storico, artistico, archeologico o etnoantropologico, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 e s.m.i., artt. 10 e 11;
- b) vincoli di protezione delle bellezze naturali di notevole interesse pubblico, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 e s.m.i., parte terza, capo II, art. 136;
- c) vincoli di protezione delle zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale, tutelate per legge, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 e s.m.i., parte terza, capo II, art. 142, tra cui si ricordano in modo specifico, in quanto riscontrate dal presente piano sul territorio del comune di Odalengo Grande, i vincoli di tutela:
  - delle aree comprese nella fascia di 150 m. dalle sponde o argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblica, primo comma, lettera c);
  - dei territori coperti da foreste e da boschi, primo comma, lett. g);
- d) Vincoli di tutela delle aree ad elevata vocazione agricola (vigneti DOC e DOCG, frutteti, ecc.): art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.; art. 11 PTR; art. 21.2 PTP.

1.2. **Tutela ecologica:** tende a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative; si attua mediante:

- a) vincoli idrogeologici e delle zone boscate che secondo il Piano devono assolvere a funzione di salubrità ambientale e di difesa dei terreni (art. 30 della L.U.R. e L.R. 09/08/1989 n° 45 e s.m.i.);
- b) fasce di rispetto delle sponde dei fiumi e dei torrenti (art. 29 della L.U.R. e art. 142, comma 1, lettera c) D. Lgs. 22/01/2004 n° 42);
- c) fasce cimiteriali (art. 27 della L.U.R. comma 5);
- d) fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 della L.U.R., comma 7);

1.3. **Tutela funzionale:** tende a garantire il coerente uso del suolo, nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture; è attuata mediante l'istituzione di:

- a) fasce e zone di rispetto ai nastri e agli incroci stradali e ferroviari (art. 27 della L.U.R. commi 1, 2, 3, e 4, D.I. 1404/68; ecc.);
- b) prescrizioni ex art. 28 della L.U.R. per accessi stradali e legislazione superiore vigente.

- 1.4. **Tutela dalla pericolosità geomorfologica:** tende a garantire la sicurezza degli insediamenti; si esplica attraverso limitazioni all'edificabilità nelle aree che presentano caratteristiche di pericolosità geomorfologica, per fenomeni di instabilità dei versanti o di inondazione nei fondovalle alluvionali, tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti ovvero da richiedere particolari attenzioni e limitazioni puntualmente definite negli allegati geologici del presente Piano.
2. Gli interventi su immobili ricadenti in aree tutelate per gli scopi di cui ai precedenti commi, ove ammessi in riferimento alle sole norme di Zona/Area, sono sottoposti a preventiva autorizzazione delle Autorità e degli Uffici competenti in base alla vigente normativa, fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione Comunale per quanto di competenza, nel rispetto delle specifiche prescrizioni e limitazioni dettate dal presente P.R.G.C. -.
3. Ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme al presente P.R.G.C. se rispetta tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle presenti Norme d'Attuazione, dalle tavole di P.R.G., dagli elaborati tecnici allegati al presente Piano e nel caso di nuove costruzioni dalla relazione geologico-tecnica che accompagna il progetto delle opere.

## **TITOLO II : Disciplina delle Diverse Zone ed Aree Normative**

### **Premessa:**

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire ovvero a D.I.A o S.C.I.A., secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia, può essere considerato conforme al presente Piano Regolatore solamente quando esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, dagli elaborati grafici di PRGC alle varie scale, dagli elaborati geologici allegati al Piano e ancora, per gli interventi in aree di nuovo insediamento, dalla Relazione Geologico-Tecnica. Nei casi di intervento soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo, dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso S.U.E. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il PRG vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti o alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza alla legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, le Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008), la disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili (L.R. 26/03/1990 n. 3). Inoltre l'intervento potrà essere assentito se conforme per forma e sostanza alle disposizioni in materia di rendimento energetico: L.R. 29/05/2007, n. 13, e al suo regolamento d'attuazione ricordando l'obbligatorietà dell'attestazione di certificazione energetica. Per nuove costruzioni, in casi di particolare complessità e quando si rendano necessarie opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, gli atti autorizzativi o le diverse modalità attuative previste dalla legge, sono obbligatoriamente subordinati a stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali. Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste: 1) dalla Carte di Sintesi della Pericolosità Geomorfológica e dell'Idoneità alla Utilizzazione Urbanistica; 2) dalla Relazione Geologica Tecnica relativa alla aree interessate da nuovi insediamenti; 3) dall'art. 23 delle presenti N.T.d'A.-.

**art. 11. Zona Normativa A: centri e nuclei storici**

1. Il P.R.G.C. individua e perimetra le parti del territorio comunale di antico impianto il cui valore storico, artistico, architettonico, documentario, è ritenuto un bene pubblico da conservare e valorizzare. Queste porzioni di territorio sono classificate in Zona Normativa A.
2. All'interno della Zona Normativa A, gli interventi sul patrimonio storico-architettonico sono finalizzati a:
  - a) tutela e valorizzazione dell'architettura e dell'impianto urbanistico come testimonianza storica e culturale;
  - b) riqualificazione dell'immagine storica degli spazi pubblici e privati attraverso la salvaguardia, la riscoperta e la valorizzazione di manufatti, arredi, pavimentazioni, coloriture e decori significativi;
  - c) tutela e valorizzazione delle qualità paesaggistiche e ambientali anche in rapporto alle componenti immateriali (rumore, igiene, ecc.);
  - d) potenziamento delle urbanizzazioni e dei servizi in termini quantitativi e qualitativi.
3. La delimitazione della Zona A di cui al presente articolo:
  - a) costituisce perimetro del centro storico ai sensi dell'art. 24 della L.U.R.;
  - b) è zona di categoria A secondo il D.M. 1444/68;
  - c) ha efficacia di Zona di Recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78 e dell'art. 12, comma 7 bis, della L.U.R. 56/77.
4. L'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, anche su proposta dei proprietari interessati, potrà procedere alla individuazione di immobili, isolati ed aree per i quali il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero secondo i disposti dell'art. 28 della L. 457/78.
5. Gli interventi su immobili compresi in Zona Normativa A vengono disciplinati anche in relazione alle seguenti parti componenti gli edifici:
  - a) esterno su spazi pubblici: comprende gli eventuali portici, i fronti con relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità con esso o comunque normalmente visibili da spazi pubblici;
  - b) sistema distributivo: comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale in orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione in verticale (scaloni e scale interne ed esterne);
  - c) fronti interni, cortili e giardini: comprendono le superfici scoperte (cortili e giardini), pavimentate o piantumate ed i fronti interni, non visibili normalmente da spazi pubblici, degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; i

fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (terrazze, abbaini, e altri elementi accessori);

- d) interno dei “piani principali”: comprendono gli ambienti delimitati dai fronti esterni e dai solai di pavimento e di copertura dei piani che per caratteristiche architettoniche, ornamentali e funzionali si distinguono chiaramente dai restanti piani. In generale assolvono alle funzioni principali dell'edificio accogliendo le attività principali quali le residenze signorili, le riunioni assembleari, le relazioni pubbliche, gli uffici di rappresentanza, ecc.;
- e) interno dei piani secondari: comprendono gli ambienti delimitati dai fronti esterni e dai solai di pavimento e di copertura dei piani che possiedono qualità architettoniche e ornamentali minori rispetto all'edificio nel suo complesso e assolvono funzioni di servizio o collaterali. Normalmente si considerano piani secondari: i mezzanini; i locali di sottotetto; le residenze del personale di servizio; gli interrati ed i seminterrati; i magazzini, le cantine, le stalle; le sovrelevazioni realizzate in tempi recenti; i bassi fabbricati incongrui o di scarso valore rispetto alle caratteristiche storiche dell'edificio.

6. La Zona Normativa A è suddivisa nelle seguenti Aree Normative:

A1 : immobili di pregio storico, architettonico e artistico;

A2 : immobili di interesse storico, documentario;

A3 : immobili di interesse ambientale per tipologia ricorrente, privi di pregio architettonico o artistico;

A4 : immobili di scarso interesse storico documentario o ambientale;

A5 : immobili non coerenti o in contrasto con il contesto ambientale.

Per ciascuna Area Normativa sono distinti i tipi di intervento attuabili con definizione puntuale di indici, parametri e prescrizioni anche in relazione alle parti componenti gli immobili, così come distinte al precedente comma 5.

- 7. Nelle Zone Normative A è disposto il divieto di installazione di antenne per impianti di telecomunicazioni radio, TV e telefonia, visibili da spazi pubblici. In tutta la Zona Normativa A, previo l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, è ammessa la demolizione delle sovrelevazioni, dei corpi aggiunti e dei bassi fabbricati incongrui o di scarso valore rispetto alle caratteristiche storiche o architettoniche dell'edificio.
- 8. Gli interventi devono essere volti al recupero degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento generale del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente. Gli interventi stessi devono essere attuati in conformità ai disposti del successivo art. 12 e alle specifiche indicazioni grafiche di cui alle Tavole 6a, 6b e 6c.
- 9. L'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e il rilascio dei permessi di costruire per interventi che modificano prospetti o sagome di immobili classificati in Zona Normativa A sono subordinati al parere preventivo della sezione decentrata della

Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Culturali e Ambientali, di cui all' Art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. -.

10. Gli interventi su aree, edifici e manufatti, vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 artt. 10 e 136 (ex L. 1089/39 ed ex L. 1497/39), e quelli individuati come tali all'interno del presente Piano, Area Normativa A1, devono preventivamente ottenere le specifiche autorizzazioni rilasciate dalle competenti Soprintendenze.
11. Nuove destinazioni d'uso per attività Produttive, Commerciali o del Terziario, realizzate sia per ampliamento oppure per cambio di destinazione d'uso, ove ammesso e nei limiti di cui al precedente art. 8, è subordinato alla cessione/dismissione di aree per servizi alla città nella quantità minima prevista all'articolo 21 della L.U.R.-. In alternativa alla cessione l'Amministrazione può richiedere la monetizzazione di tali aree.
12. In relazione alle qualità storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali, nel rispetto delle specifiche indicazioni delle tavole grafiche e delle disposizioni di cui all'art. 12 delle presenti Norme, fatti salvi i vincoli e le limitazioni di cui ai successivi art. 21, 22, 23 e 24, per ciascuna Area Normativa di cui al precedente comma 6, sono di seguito indicati gli interventi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi da osservare.
13. Area Normativa A1: immobili di pregio storico, architettonico e artistico
  - 13.1. Gli interventi devono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia degli immobili (aree ed edifici); devono tendere alla riscoperta e alla valorizzazione dei caratteri originari attraverso il recupero degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti. Oltre alla salvaguardia, il Piano ne promuove l'adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario.
  - 13.2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e quelle compatibili con la tipologia dell'edificio nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie e ammesse nella Zona Normativa A di cui all'art. 8, limitatamente alle lettere a), b), c) del comma 4.1
  - 13.3. Sono ammessi interventi di:
    - a) manutenzione ordinaria;
    - b) restauro conservativo;
    - c) risanamento conservativo, con esclusione delle facciate su spazi pubblici o d'uso pubblico, ove sono ammessi esclusivamente la manutenzione ordinaria e il restauro conservativo.
  - 13.4. Ad esclusione della manutenzione ordinaria, tutti gli interventi di cui al precedente punto sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali nonché alle autorizzazioni ai sensi dell'Art. 10 del D.Lgs. 42/2004 delle competenti Soprintendenze.
14. Area Normativa A2: immobili di interesse storico documentario

- 14.1. Gli interventi devono essere volti alla conservazione e alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio oltreché delle qualità ambientali del centro storico ovvero del paesaggio rurale.
- 14.2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la tipologia dell'edificio nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A di cui all'art. 8, limitatamente alle lettere a), b), c) del comma 4.1 -.
- 14.3. Sono ammessi i seguenti interventi:
- a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro conservativo;
  - d) risanamento conservativo.
- 14.4. È ammesso ampliare una tantum le Sul sino ad un massimo del 20%, non cumulabile ad altre possibilità di ampliamento, esclusivamente per il miglioramento igienico e funzionale. Un minimo di 25 mq per unità abitativa sarà ammissibile anche in superamento della percentuale anzidetta. Tali ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto dei fili edificatori esistenti lungo gli spazi pubblici, nonché delle distanze DC e DE di cui al successivo art. 32 comma 7, lettera a) e nei limiti delle norme di cui al successivo Titolo III.
15. Area Normativa A3: immobili di interesse ambientale per tipologia ricorrente
- 15.1. Gli interventi debbono essere volti al risanamento e al recupero ambientale con il ripristino dei caratteri tipologici tradizionali tipici degli edifici di centro storico.
- 15.2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la tipologia dell'edificio nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A (art. 8, comma 4).
- 15.3. Sono ammessi i seguenti interventi:
- a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A;
  - e) sopraelevazione: limitatamente ai corpi di fabbrica con un solo piano fuori terra per la realizzazione del secondo piano di altezza interna non superiore a m. 2,70.
- 15.4. Ove sia accertata la pratica impossibilità di procedere al recupero di immobili particolarmente degradati, ai sensi dell'art. 3 lettera d) del Testo Unico dell'Edilizia, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione senza alterazione di volumetria e sagoma.



- 15.5. Ampliamenti e sopraelevazioni, compresi quelli realizzabili con intervento di ristrutturazione (art. 4 commi 8.2.3 e 8.2.7), devono avvenire nel rispetto dei fili edificatori, delle distanze di cui al successivo art. 32.
16. Area Normativa A4: immobili di scarso interesse storico, documentario e ambientale
- 16.1. Gli interventi debbono essere volti al risanamento e al recupero ambientale con il ripristino dei caratteri tipologici tradizionali tipici degli edifici di centro storico.
- 16.2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la tipologia dell'edificio nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A, limitatamente alle lettere a), b), c) del comma 4.1, dell' art. 8, presenti norme.
- 16.3. Sono ammessi i seguenti interventi:
- a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo B;
  - e) demolizione;
  - f) demolizione-ricostruzione, previa formazione di Piano di Recupero di libera iniziativa ai sensi dell' art. 43 della L.U.R., nel rispetto dei seguenti parametri:
    - $U_f \leq$  all'indice di utilizzazione fondiaria dello stato di fatto e comunque non superiore a 0.75 mq/mq;
    - $R_c \leq 40\%$ ;
    - $H \leq$  altezza edifici adiacenti o circostanti con caratteri storici – architettonici coerenti oppure, in mancanza di detti riferimenti, m. 8,00;
    - Aree per servizi alla città e urbanizzazioni:
      - residenza:  $I_u = 0.20$  mq/mq
      - altre attività ammesse:  $I_u = 0.30$  mq/mq
    - Aree parcheggio privato:  $\geq 1$  mq /10 mc;
    - Fili edificatori DS: quelli esistenti, oppure alla distanza DS di cui al successivo art. 32 comma 7, lettera a);
    - Distanze DC e DE: art. 32 comma 7, lettera a);
    - Piani fuori terra: quelli realizzabili in rapporto all'altezza ammessa;
    - Confrontanze interne: pari all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque  $\geq 5.00$  m;
  - g) ampliamento, entro un massimo del 40% della Sul preesistente, nel rispetto seguenti parametri:
    - $U_f \leq 0,50$  mq/mq;

$R_c \leq 40\%$  o quello esistente se maggiore;

$H \leq$  altezza edifici adiacenti o circostanti con caratteri storici –architettonici coerenti ovvero m. 8,00;

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni :

- residenza: 20% della Sul in aumento sul preesistente;
- attività compatibili (art. 8 comma 4): 30% della Sul in aumento sul preesistente.

Aree a parcheggio privato:  $\geq$  al 30% Sul in aumento;

Fili edificatori DS: quelli esistenti, oppure alla distanza DS di cui al successivo art. 32 comma 7, lettera a);

Distanze DC e DE: art. 32 comma 7, lettera a);

Piani fuori terra: quelli realizzabili in rapporto all'altezza ammessa;

16.4. Le possibilità di ampliamento previste per l'intervento di ristrutturazione non sono cumulabili all'intervento di ampliamento (precedente punto lettera g) )

17. Area Normativa A5: immobili non coerenti o in contrasto con il contesto ambientale

17.1. Gli interventi debbono essere volti al ripristino dei caratteri ambientali del centro storico attraverso la valorizzazione delle tipologie, dei materiali, delle finiture e dei colori tipici della tradizione.

17.2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e quelle compatibili con la tipologia dell'edificio, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella Zona Normativa A (art. 8 comma 4).

17.3. Sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A;
- d) ristrutturazione edilizia di tipo B;
- e) demolizione;
- f) demolizione-ricostruzione, previa formazione di Piano di Recupero di libera iniziativa, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R., volto al ripristino dei caratteri ambientali del centro storico, nel rispetto dei seguenti parametri:

$U_f \leq$  all'indice di utilizzazione fondiaria dello stato di fatto e comunque non superiore a 0,75 mq/mq;

$R_c \leq 40\%$ ;

$H \leq$  altezza edifici adiacenti o circostanti con caratteri storici – architettonici coerenti;

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni:

- residenza:  $I_u = 0.20$  mq/mq
- altre attività ammesse  $I_u = 0.30$  mq/mq

Aree parcheggio privato:  $\geq 1$  mq /10 mc;

Fili edificatori DS: quelli esistenti, oppure alla distanza DS di cui al successivo art. 32 comma 7, lettera a);

Distanze DC e DE: art. 32 comma 7, lettera a);

Piani fuori terra: quelli realizzabili in rapporto all'altezza ammessa.

**art. 12. Prescrizioni particolari per gli interventi nelle aree interne al perimetro dei centri storici**

1. Tutti gli interventi di trasformazione delle aree e degli edifici compresi nei centri e nei nuclei storici dovranno essere realizzati con l'obiettivo specifico di salvaguardare il tessuto urbanistico e il carattere storico-architettonico e ambientale tipico del luogo.
2. Gli interventi proposti dovranno realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate ovvero emergenti anche attraverso una attenta ed approfondita lettura del contesto interessato.
3. I progetti tecnici dovranno essere opportunamente corredati di adeguata documentazione, in grado di descrivere compiutamente lo stato di fatto degli edifici e delle strutture e infrastrutture adiacenti (strade, cortili, giardini, edifici circostanti ecc.) anche mediante fotografie organizzate e illustrate da note e precisazioni; devono essere corredati di relazione storico-architettonica, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 (ex L. 1/06/1939 n° 1089); inoltre i progetti devono essere completati da un congruo numero di sezioni, prospetti, viste prospettiche e/o fotomontaggi, estesi al contesto d'ambito, che permettano di valutare con precisione l'entità e la qualità delle trasformazioni proposte anche in rapporto al contesto.
4. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere condotti utilizzando le tecniche e i materiali di tipo tradizionale, nel rispetto e nella valorizzazione delle forme e delle decorazioni originarie.
5. Le coloriture esterne degli intonaci, dei serramenti e di tutti gli elementi architettonici dovranno essere opportunamente campionate sul posto e potranno essere applicate solo dopo il rilascio di apposita autorizzazione. E' da escludere di norma l'uso del bianco come tinta di fondo, mentre potrà utilizzarsi al più per cornicioni, cornici, lesene, fasce marcapiano, ecc.-. Ove non sia possibile risalire alle coloriture originarie per poterle riproporre con le necessarie attenzioni critiche da riservare a ciascun caso, per la scelta dei colori si dovrà fare riferimento alla "Campionatura Colori" già adottata dall'Area G.A.L. Monferrato, Progetto Leader II: "Piano di coordinamento degli aspetti cromatico-ambientali e degli elementi di finitura di area" a cura di Rosa Maria Cappa, Marco Pugno e Teresa Rossi, gennaio 2001. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà e la colorazione dovrà avvenire nello stesso momento. E' pertanto vietato tinte parzialmente la facciata di un edificio, ma si procederà in modo completo ed omogeneo mettendo in risalto l'unitarietà architettonica e/o strutturale dell'edificio. Per tutti gli altri fabbricati, la cui facciata possieda elementi architettonici o decorativi, la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria al fine di dare adeguato risalto al disegno architettonico e/o strutturale e alle decorazioni, con l'eccezione delle pietre naturali, dei mattoni a vista e delle terrecotte per le quali la tinteggiatura è vietata, dovendosi solo provvedere alla pulitura o all'eventuale ripristino.
6. Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a falde con pendenze uniformi, costanti per tutto lo sviluppo, e comprese tra il trenta per cento e il cinquanta per cento; il manto di copertura dovrà essere in coppi alla piemontese, possibilmente di recupero, oppure di tipo "antichizzato".

7. Gli sporti delle coperture dovranno essere realizzati nelle misure, nelle forme e con i materiali tipici e congrui all'edificio stesso e all'ambiente urbano circostante. Normalmente gli sporti delle coperture non potranno aggettare oltre 90 cm, grondaia compresa. Di norma dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipizzazioni seguenti:
- a) in forma di pantalere con orditura portante a vista costituita da smezzole o travetti con soprastante listellatura e/o tavolato, con esclusione di sagomature imitative e di rivestimento in perlinato;
  - b) in semplice soletta di cemento armato a faccia vista, avente la stessa pendenza della falda, spessore 10 ÷ 15 cm, tagliata all'estremità secondo il piano verticale;
  - c) in forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche ingiustificate.
8. I nuovi balconi dovranno armonizzarsi con quelli già esistenti, ovvero essere realizzati in lastre di pietra, su mensole in pietra naturale, oppure in cemento armato faccia vista, oppure in ferro battuto; le relative ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, utilizzando preferibilmente profilati pieni, nelle forme e con le coloriture della tradizione locale.
9. I serramenti esterni (finestre, portefinestre, persiane, vetrine, portoncini, ecc.) dovranno essere realizzati in legno, nelle forme e nelle coloriture originarie ovvero tipiche della tradizione locale. Eventuali grate di protezione dovranno essere realizzate in profilati di ferro nelle forme e nelle coloriture tradizionali. ~~In particolare non potranno essere utilizzati materiali avulsi dalla tradizione locale quali l'alluminio, i laminati plastici e similari.~~ Gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e di riqualificazione edilizia potranno prevedere serramenti in materiali diversi a condizione che la facciata esterna del serramento sia con ""effetto legno"" o nelle forme e colorazioni originarie o tipiche della tradizione. In sede di documentazione progettuale dovrà essere allegato l'abaco del serramento che attesti il rispetto della norma.
10. Le facciate devono essere recuperate nei tratti architettonici consolidati allo stato di fatto ovvero, ove si disponga di adeguata documentazione, il disegno delle facciate deve essere riportato ai tratti che storicamente e architettonicamente siano da ritenersi più significativi. A detto fine è disposto l'obbligo di tutela e valorizzazione degli elementi decorativi, cornici, lesene, marca-piani, capitelli pensili in pietra e in marmo, ecc., che dovranno essere mantenuti e recuperati, e rimanere emergenti rispetto al piano del sottofondo. Di regola si dovrà provvedere all'eliminazione delle superfetazioni e dei rivestimenti di marmo o altro materiale non originale, che coprono il paramento murario, soprattutto al piano terra: in luogo di tali rivestimenti verrà ripristinato l'intonaco. Tale disposizione non si applica agli edifici che hanno subito radicali e documentabili trasformazioni tipologiche nel corso di questo secolo, laddove il rivestimento della facciata costituisca elemento caratterizzante degli edifici. Non è consentita la creazione di elementi decorativi né di zoccoli, soglie, e davanzali ove questi non siano già esistenti. Nei casi in cui tali elementi siano presenti e coerenti, dovranno essere recuperati nelle forme, dimensioni, materiali, coloriture e finiture originali. Potranno essere al più inserite zoccolature ove congruenti con l'edificio o con l'ambiente di altezza non superiore a 80 cm in pietra naturale locale, con obbligo di finitura non lucida delle facce vista, oppure in malta di calce colorata in modo

appropriato al fine di evidenziarne la funzione (protezione da agenti atmosferici e da urti accidentali) rispetto al resto della facciata.

11. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali, tecniche e tessiture di tipo tradizionale. Dovranno essere del tipo discontinuo, drenanti. Si dovrà preferire la pietra naturale (acciottolato, porfido, lastre regolari di pietra locale) ovvero il laterizio (ammattionato). Possono essere ammesse pavimentazioni in elementi prefabbricati cementizi ove opportunamente giustificato dalla qualità estetica dei manufatti e da un accurato disegno compositivo della tessitura. È vietato l'uso di pavimentazioni continue bituminose o cementizie: le pavimentazioni già in opera potranno però essere mantenute laddove non si richiedano estesi interventi di rifacimento. Le pavimentazioni dovranno essere limitate allo stretto necessario a vantaggio delle aree verdi.
12. Le recinzioni di norma non potranno avere altezza maggiore di 1,50 m-. Potranno essere autorizzate altezze sino a 3 m per brevi tratti attestati ai fabbricati per realizzare schermi anti-introspezione. Le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto nelle forme tipiche della tradizione locale ed essere eseguite in mattoni e/o blocchi di pietra naturale, a faccia vista, o intonacate e tinteggiate. Sono preferibili recinzioni a giorno, in semplice rete metallica o cancellate in ferro, anche su basamento in mattoni o pietra naturale a faccia vista di altezza non superiore a 50 cm, con formazione di siepe sempreverde per una efficace schermatura. Dovranno essere rispettati gli arretramenti prescritti al successivo art. 32 comma 9.
13. Le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione, dovranno uniformarsi alle prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio nel rispetto e tutela del carattere storico-ambientale.
14. Eventuali interventi non conformi alle prescrizioni particolari del presente articolo, che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione progettuale e per la particolare qualità architettonica, potranno essere realizzati previo parere favorevole della competente Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Culturali e Ambientali, art. 91 bis della L.U.R.-.

**art. 13. Zona Normativa B: centro abitato esterno al Centro Storico**

1. Negli elaborati grafici di P.R.G.C. sono individuate e perimetrate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate il cui impianto risale a tempi relativamente recenti e che quindi non possiedono qualità storichedocumentarie di rilievo. Queste aree sono classificate in Zona Normativa B.
2. All'interno della Zona Normativa B, gli interventi sul patrimonio edilizio sono finalizzati a:
  - a) riqualificare, completare, sostituire, il patrimonio edilizio esistente;
  - b) potenziare le urbanizzazioni e i servizi in termini quantitativi e qualitativi dando priorità alla realizzazione di parcheggi e aree a verde.
  - c) ridurre il rischio geologico in generale ed in particolare in frazione Pozzo, rischio conseguente all'intubamento del Rio Piazza per l'attraversamento della S.S. 590.
3. La destinazione d'uso propria è quelle residenziale. Oltre alla residenza sono ammesse destinazioni compatibili in conformità ai disposti dell'art. 8, comma 4 –.
4. Nuove destinazioni d'uso per attività Produttive, Commerciali o del Terziario, realizzate sia per nuova costruzione, ampliamento oppure per cambio di destinazione d'uso, ove ammessi e nei limiti di cui al precedente art. 8, è subordinato alla cessione/dismissione di aree per servizi alla città nella quantità minima prevista all'articolo 21, comma 1, punti 2) e 3) della L.U.R, secondo le disposizioni del comma 2 dello stesso articolo e in conformità all'art. 18 dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio” adottati dal Comune di Odalengo Grande. Ove la zona già disponesse dei prescritti standards urbanistici l'Amministrazione potrà richiederne la monetizzazione.
5. Nuove destinazioni residenziali, realizzate con interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione, ove ammessi e nei limiti di cui ai successivi commi, sono subordinate alla cessione gratuita di aree per servizi alla città nella quantità minima di 0.50 mq/mq di nuova Sul -. In alternativa l'Amministrazione potrà richiederne la monetizzazione.
6. La Zona Normativa B è suddivisa nelle seguenti Aree Normative:

B1 : aree a bassa densità edilizia;

B2 : aree ad alta densità edilizia;

BR : aree urbane ad elevato rischio geologico.
7. In tutta la Zona Normativa B gli interventi di nuova costruzione, di demolizione-ricostruzione, e quelli di ampliamento, ove ammessi, devono essere condotti nel rispetto del 14/01/2008, Norme Tecniche sulle Costruzioni, nella stretta osservanza delle prescrizioni dettate dalle indagini geomorfologiche e geotecniche allegate al PRG. -.

8. In tutta la Zona Normativa B le recinzioni non potranno avere altezze maggiori di 1,50 m -. Potranno essere autorizzate altezze sino a 3 m per brevi tratti attestati ai fabbricati per realizzare schermi anti-introspezione. Di norma le recinzioni devono essere del tipo “a giorno” (art. 32 comma 9.3). e il cordolo sporgente dal terreno è ammesso esclusivamente in aree non classificate a rischio esondazione. Le recinzioni con muri ciechi non sono ammesse in aree BR mentre nelle aree B1 e B2 sono ammesse soltanto, in ragione di un più corretto inserimento ambientale, nelle forme tipiche della tradizione locale, in mattoni e/o blocchi in pietra naturale, a faccia vista, o intonacate e tinteggiate.
- 8.1. In area soggetta a rischio esondazione, la documentazione tecnica allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia / segnalazione d’inizio attività deve comprendere una dichiarazione tecnicamente argomentata, a firma di professionista qualificato, che attesti che l’opera non costituisce ostacolo rispettati gli arretramenti prescritti al successivo art. 32 comma 9.
- 8.2. Nella costruzione / ricostruzione di recinzioni e muri di cinta dovranno essere rispettati gli arretramenti prescritti al successivo art. 32 comma 9.
9. Per ciascuna delle Aree Normative di cui al precedente comma 3, fatti salvi divieti, limiti, prescrizioni e procedure di cui ai successivi artt. 21, 22, 23, 24 e 25, sono di seguito indicati gli interventi ammessi, i parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni da osservare.
- 10. Area Normativa B1: aree edificate a bassa densità edilizia**
- 10.1. Gli interventi debbono essere volti al recupero alla riqualificazione ovvero al rinnovo del patrimonio edilizio, per usi propri ed ammessi.
- 10.2. Interventi ammessi :
- a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - e) demolizione;
  - f) demolizione-ricostruzione;
  - g) ampliamento;
  - h) sopraelevazione;
  - i) nuova costruzione.
- 10.3. Gli interventi di cui alle lettere f), g), h) e i) del precedente punto, sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 49, comma 5, della L.U.R., che dovrà contenere modalità e tempi circa l’esecuzione delle urbanizzazioni mancanti o insufficienti e la



cessione o la dismissione delle aree per servizi alla città in conformità ai disposti dei precedenti commi 4 e 5.

10.4. Gli interventi di cui al precedente punto, devono rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f \leq 0,33$  mq/mq ovvero quella preesistente se maggiore;

$R_c \leq 40\%$  oppure quello esistente se maggiore;

$H \leq 7,50$  m misurata sul fronte "via principale", ovvero quella esistente se maggiore;

Piani Fuori Terra:  $\leq$  tre, conteggiati sul fronte "via principale" ovvero quello esistente se maggiore;

Destinazione d'uso: residenziale e attività compatibili (art. 8 comma 4);

Fili edificatori DS: quelli esistenti, oppure alla distanza DS di cui al successivo art. 32 comma 7, lettera b);

Distanze DC e DE: art. 32 comma 7, lettera b);

Aree a verde privato:  $\geq$  al 30% di  $S_f$

Aree a parcheggio privato:

-residenza:  $\geq$  al 30% di  $S_{ul}$  in aumento, ovvero 1 mq/10 mc volume abitativo totale;

-altre attività ammesse:  $\geq$  al 15% di  $S_{ul}$  in aumento.

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni da cedere / dismettere gratuitamente: in conformità ai disposti dei precedenti commi 4 e 5.

10.5. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni realizzati all'interno di interventi di recupero, finalizzati alla realizzazione dei necessari servizi igienici e tecnologici entro un limite massimo di 25 mq per unità immobiliare, sono ammessi anche in deroga ai limiti di  $U_f$ ,  $R_c$  ed  $H$  di cui al precedente punto 10.4 -. Inoltre non sono soggetti alla cessione / dismissione di aree per servizi alla città e non richiedono convenzionamento.

10.6. 10.6 Le porzioni di lotto rientranti in zona ad elevata pericolosità idrogeologica, così come individuate negli elaborati grafici di Piano, sono inedificabili. La loro superficie è computabile nel calcolo delle superfici fondiariale e territoriali e concorre alla determinazione della capacità edificatoria del lotto ovvero nell'applicazione di parametri e indici urbanistici ed edilizi. Nelle porzioni di lotto suddette, per le opere già in essere sono ammessi i soli interventi di demolizione ovvero di manutenzione, senza aumenti di superficie o volume. Eventuali nuove recinzioni devono essere eseguite nel rispetto degli arretramenti previsti all'art. 32 comma 9 e secondo le tipologie sotto elencate:

a) in semplice rete metallica plastificata su paletti d'acciaio verniciato o in legno, infissi nel terreno ed avere altezza massima non superiore a 150 cm;

b) in legno, composte da pali infissi direttamente nel terreno, corrente superiore e travi a croce di S. Andrea tra i montanti: altezza complessiva massima 150 cm.-.

**11. Area Normativa B2: aree edificate a elevata densità edilizia**

- 11.1. Gli interventi debbono essere volti al recupero alla riqualificazione ovvero al rinnovo del patrimonio edilizio, per usi propri ed ammessi.
- 11.2. Interventi ammessi :
- a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - e) demolizione; f) demolizione-ricostruzione;
  - f) ampliamento;
  - g) sopraelevazione;
  - h) nuova costruzione.
- 11.3. Gli interventi di cui alle lettere f), g), h) e i) del precedente punto, sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 49, comma 5, della L.U.R., che dovrà contenere modalità e tempi circa l'esecuzione delle urbanizzazioni mancati o insufficienti e la cessione o la dismissione delle aree per servizi alla città in conformità ai disposti dei precedenti commi 4 e 5.
- 11.4. Gli interventi di cui al precedente punto, devono rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- $U_f \leq 0.60$  mq/mq ovvero quella preesistente se maggiore;
  - $R_c \leq 40\%$  oppure quello esistente se maggiore;
  - $H \leq 7,50$  m misurata sul fronte "via principale", ovvero quella esistente se maggiore;
  - Piani Fuori Terra:  $\leq$  tre, conteggiati sul fronte "via principale" ovvero quello esistente se maggiore;
  - Destinazione d'uso: residenziale e att. compatibili (art. 8 comma 4);
  - Fili edificatori DS: quelli esistenti, oppure alla distanza DS di cui al successivo art. 32 comma 7, lettera b);
  - Distanze DC e DE: art. 32 comma 7, lettera b);
  - Aree a verde privato:  $\geq$  al 30% di  $S_f$
  - Aree a parcheggio privato:
    - residenza:  $\geq$  al 30% di  $S_{ul}$  in aumento, ovvero 1 mq/10 mc volume abitativo totale;
    - altre attività ammesse:  $\geq$  al 15% di  $S_{ul}$  in aumento.
  - Aree per servizi alla città e urbanizzazioni da cedere / dismettere gratuitamente: in conformità ai disposti dei precedenti commi 4 e 5

- 11.5. 11.5 Gli ampliamenti e le sopraelevazioni realizzati all' interno di interventi di recupero, finalizzati alla realizzazione dei necessari servizi igienici e tecnologici entro un limite massimo di 25 mq per unità immobiliare, sono ammessi anche in deroga ai limiti di Uf, Rc ed H di cui al precedente punto 10.4 -. Inoltre non sono soggetti alla cessione / dismissione di aree per servizi alla città e non richiedono convenzionamento.
- 11.6. Le porzioni di lotto rientranti in zona ad elevata pericolosità idrogeologica, così come individuate negli elaborati grafici di Piano, sono inedificabili. La loro superficie è computabile nel calcolo delle superfici fondiaria e territoriali e concorre alla determinazione della capacità edificatoria del lotto ovvero nell'applicazione di parametri e indici urbanistici ed edilizi. Nelle porzioni di lotto suddette, per le opere già in essere sono ammessi i soli interventi di demolizione ovvero di manutenzione, senza aumenti di superficie o volume. Eventuali nuove recinzioni devono essere eseguite nel rispetto degli arretramenti previsti all'art. 32 comma 9 e secondo le tipologie sotto elencate:
- a) in semplice rete metallica plastificata su paletti d'acciaio verniciato o in legno, infissi nel terreno ed avere altezza massima non superiore a 150 cm;
  - b) in legno, composte da pali infissi direttamente nel terreno, corrente superiore e travi a croce di S. Andrea tra i montanti: altezza complessiva massima 150 cm.-.

## **12. Area Normativa BR: aree urbane a elevato rischio idrogeologico**

- 12.1. Il P.R.G.C. individua con apposita simbologia le aree di tipo BR e le numera da 1 a 5 . Sono aree urbane individuate dalla “Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica dello strumento urbanistico” (maggio 2007 – dott. geol. M. Novo) allegata al presente Piano, in Classe IIIb. Sono aree che presentano potenziali rischi geomorfologici che ne limitano fortemente l'utilizzazione, nelle quali sono necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
- 12.2. Le aree BR.1 e BR.2 rientrano in Classe IIIb2a e quindi sono soggette ai disposti di cui al successivo art. 23 comma 6.10, presenti norme.
- 12.3. Le aree BR.3, BR.4 e BR.5 rientrano in Classe IIIb2b1 in ambito di fondovalle e quindi sono soggette ai disposti di cui al successivo art. 23 comma 6.11, presenti norme.
- 12.4. Nelle aree di cui al presente comma dovranno essere al più presto eseguiti tutti i necessari interventi per la riduzione ovvero eliminazione del rischio, in assenza dei quali per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti gli interventi di manutenzione senza aumento di carico antropico secondo le procedure di cui al capitolo 12.4 della “Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica dello strumento urbanistico”, in conformità ai disposti dell' articolo 23, comma 20, presenti norme.

**art. 14. Zona Normativa C: aree residenziali di completamento e nuovo impianto.**

1. Negli elaborati grafici di P.R.G.C. sono individuate e perimetrare le parti del territorio comunale parzialmente edificate a scopo residenziale suscettibili di completamento nonché le aree libere di nuovo impianto destinate ad accogliere i nuovi sviluppi dei centri abitati. Sono aree classificate in Zona Normativa C.
2. In Zona Normativa C, il P.R.G.C. prevede interventi volti a migliorare ed ampliare il patrimonio edilizio esistente, nonché a migliorare le condizioni di insediabilità e precisamente:
  - a) razionalizzare, riqualificare, completare, sostituire il patrimonio edilizio esistente;
  - b) adeguare ed ampliare la dotazione dei servizi, con particolare attenzione al sistema viario, ai servizi di rete, ai parcheggi e al verde.
  - c) realizzare insediamenti residenziali, caratterizzati da una adeguata dotazione di infrastrutture e da un'impostazione unitaria tesa a perseguire corretti rapporti con il contesto ambientale.
3. La Zona Normativa C si suddivide in quattro tre Aree Normative, regolate da specifiche prescrizioni e da specifici parametri urbanistici ed edilizi, come di seguito indicate:

C1: aree parzialmente edificate suscettibili di completamento;

C3: aree libere intercluse o marginali edificabili;

~~C4: aree di nuovo impianto (assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo).~~
4. La destinazione d'uso propria della Zona Normativa C è quella Residenziale: art. 7, comma 2, lettera a) -.
5. Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione-ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione devono essere condotti nel rispetto del D.M. 14/01/2008, Norme Tecniche sulle Costruzioni, nella stretta osservanza delle prescrizioni dettate dalle indagini e dagli studi geomorfologici e geotecnici allegati al PRGC.
6. In tutta la Zona Normativa C, le recinzioni non potranno di norma avere altezze maggiori di 1,50 m -. Potranno essere autorizzate altezze sino a 3 m per brevi tratti attestati ai fabbricati per realizzare schermi anti introspezione. Con muri ciechi sono ammesse soltanto nelle forme tipiche della tradizione locale, in mattoni e/o blocchi di pietra naturale, a faccia vista, o intonacate e tinteggiate. Sono preferibili recinzioni a giorno, in semplice rete metallica o cancellate in ferro, anche su basamento in mattoni o pietra naturale a faccia vista di altezza non superiore a 50 cm, con formazione di siepe sempreverde per una efficace schermatura. Dovranno essere rispettati gli arretramenti prescritti al successivo art. 32 comma 9.
7. **Area Normativa C1: aree parzialmente edificate suscettibili di completamento**

- 7.1. Il P.R.G.C. individua con apposita simbologia le aree di tipo C1. Sono aree a destinazione residenziale, già parzialmente edificate con capacità edificatoria residua sfruttabile attraverso interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione-ricostruzione e di nuova costruzione.
- 7.2. L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si applica alla Sf nella situazione esistente alla data di adozione del presente P.R.G.C.-. Frazionamenti o accorpamenti successivi non possono causare l'aumento della capacità edificatoria complessiva dell'area né il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf o del rapporto di copertura Rc dei singoli lotti fissati nelle Schede d'Area di cui ai punti seguenti.
- 7.3. Ove si realizzino nuovi frazionamenti preordinati alla contemporanea o successiva edificazione di più edifici, l'atto autorizzativo per interventi di nuova edificazione sarà subordinato alla formazione e approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'art. 43 della L.U.R..
- 7.4. Nuove destinazioni residenziali, realizzate con interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione, ove ammessi e nei limiti di cui ai successivi punti, sono subordinate alla cessione gratuita di aree per servizi alla città nella quantità prevista dall'art. 21, comma 1, punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i.- In alternativa l'Amministrazione potrà richiedere, in tutto o in parte, la monetizzazione.
- 7.5. Nuove destinazioni d'uso per attività Produttive, Commerciali o del Terziario, realizzate sia per nuova costruzione, ampliamento oppure per cambio di destinazione d'uso, ove ammesso e nei limiti di cui al precedente art. 8 e successivi punti, è subordinato alla cessione/dismissione di aree per servizi alla città nella quantità minima prevista all'articolo 21, comma 1, punti 2) e 3) della L.U.R, secondo le disposizioni del comma 2 dello stesso articolo e in conformità all'art. 18 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio" allegati al presente Piano. Ove la zona già disponesse dei prescritti standards urbanistici l'Amministrazione potrà richiederne la monetizzazione.
- 7.6. L'insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse sino alla concorrenza massima di 150 mq. di superficie di vendita.
- 7.7. I parcheggi e il verde pubblico dovranno essere realizzati, ove possibile, in aderenza alla viabilità principale.
- 7.8. I progetti tecnici dovranno essere estesi alle aree di pertinenza. Dovranno indicare tutti gli elementi progettuali relativi a: opere infrastrutturali, aree da cedere o dismettere all'uso pubblico, allacciamenti ai servizi di rete, aree a verde e a parcheggio privato, accessi e percorsi carrai e pedonali anche in funzione dei requisiti di cui alle vigenti leggi sul superamento delle barriere architettoniche, ed inoltre indicare con precisione le dotazioni impiantistiche per lo sfruttamento dell'energia solare.
- 7.9. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni realizzabili all'interno degli interventi di ristrutturazione, sono ammessi anche in deroga ai limiti di Uf, Rc ed H fissati nelle schede relative a ciascun'area.
- 7.10. Fatti salvi i vincoli e le limitazioni di cui ai successivi artt. 21, 22, 23 e 24, le schede che seguono disciplinano le trasformazioni edilizie o urbanistiche delle singole aree C1, così come individuate e delimitate in cartografia.

## 7.11. SCHEDA d'AREA C1.1 -Pozzo

7.11.1. Parametri urbanistici ed edilizi: Sf .....mq 3.545

7.11.2. Interventi ammessi :

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- c) demolizione;
- d) demolizione-ricostruzione;
- e) ampliamento;
- f) sopraelevazione;
- g) nuova costruzione;

7.11.3. Fatti salvi i disposti di cui al precedente punto 7.3, gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione-ricostruzione e di nuova costruzione si attuano mediante Permesso di Costruire subordinato alla stipula della convenzione di cui al comma 5 dell'art. 49 della L.U.R., attenersi ai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f \leq 0,35$  mq/mq oppure quello esistente se maggiore;

$R_c \leq 30\%$  oppure quello esistente se maggiore;

$H \leq 7,50$  m ovvero quella esistente se maggiore;

Destinazione d'uso: residenziale; altre attività compatibili (art. 8 comma 4) per  $S_{ul} \leq$  del 50% della  $S_{ul}$  complessiva.

Volume già edificato: 2 575 mc. di cui abitativi 2060 mc.

Volume massimo edificabile:  $(3\,545 \times 0,35 \times 3,00) = 3\,722$  mc.

Fili edificatori DS: art. 32 comma 7, lettera c) – 10,00 m. dalla SS. 590;

Distanze DC e DE: art. 32 comma 7, lettera c);

Piani fuori terra:  $\leq$  tre;

Aree a parcheggio privato:

-residenza:  $\geq$  al 30% di  $S_{ul}$  in aumento, ovvero 1 mq/10 mc volume totale;

-altre attività ammesse:  $\geq$  al 15% di  $S_{ul}$  in aumento.

Tipologia: villini, uni o bi-familiari, o case a schiera (max 6 unità abitative contigue).

La porzione di lotto rientrante in zona ad elevata pericolosità idrogeologica, così come individuate negli elaborati grafici di Piano, è inedificabile. La sua superficie è computabile nel calcolo delle superfici fondiariale e territoriali e concorre alla determinazione ovvero nell'applicazione di parametri e indici urbanistici. Nella porzione di lotto suddetta per le ope-re già in essere sono ammessi i soli interventi di manutenzione, senza aumenti di superficie o volume, ovvero di demolizione.

Eventuali nuove recinzioni devono essere eseguite nel rispetto degli arretramenti previsti all'art. 32 comma 9 e secondo le tipologie sotto elencate:

- a) in semplice rete metallica plastificata su paletti d'acciaio verniciato o in legno, infissi nel terreno ed avere altezza massima non superiore a 150 cm;
- b) in legno, composte da pali infissi direttamente nel terreno, corrente superiore e travi a croce di S. Andrea tra i montanti: altezza complessiva massima 150 cm.-.

7.11.4. Ove si prevedano interventi di nuova costruzione ovvero di demolizione-ricostruzione, di edifici adiacenti alla SS. 590, i disposti di cui ai precedente punti sono subordinati ai seguenti:

- a) DS:  $\geq$  20,00 m. dalla SS. 590;
- b) Cessione gratuita a favore del Comune di aree per servizi alla città e urbanizzazioni nella quantità minime previste all'art. 21 della L.U.R.-;

ed inoltre, per le aree di cui al precedente punto b) **non** è ammessa la monetizzazione. Tali aree dovranno essere destinate in parte al miglioramento della viabilità pedonale e nella restante parte dovranno essere destinate a pubblico parcheggio.

~~**8. Area Normativa C2: aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in corso di attuazione**~~

**9. Area Normativa C3: aree libere marginali o intercluse edificabili**

9.1. Il P.R.G.C. individua n° 4 2 aree di tipo C3 e le perimetra in cartografia con specifica simbologia. Sono aree libere, marginali all'urbanizzato o in esso intercluse, dotate di tutte le opere di urbanizzazione primarie, suscettibili di essere edificate senza la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo. Sono aree destinate alla residenza e attività compatibili (art. 8, comma 4 presenti norme).

9.2. L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si applica alla superficie fondiaria (Sf) nella situazione esistente alla data di adozione del presente P.R.G.C. Frazionamenti o accorpamenti successivi non possono causare l'aumento della capacità edificatoria complessiva dell'area né il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf o del rapporto di copertura Rc dei singoli lotti, fissati nelle Schede d'Area di cui ai punti seguenti.

9.3. Ove si realizzino nuovi frazionamenti preordinati alla contemporanea o successiva edificazione di più edifici, l'atto autorizzativo per interventi di nuova edificazione sarà subordinato alla formazione e approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'art. 43 della L.U.R. -.

9.4. Gli interventi che producono incrementi o nuova volumetria sono subordinati alla cessione / dismissione gratuita di aree per urbanizzazioni e servizi alla città nelle quantità minime fissate alle Schede d'Area di cui ai punti successivi. La monetizzazione di tali aree non è ammessa.

9.5. Le aree di cui al punto precedente devono essere recuperate per una quota non inferiore al 50% all'interno della superficie fondiaria individuata in cartografia.

Devono essere utilizzate prioritariamente per l'allargamento della sede stradale di Strada Mompaiato, che dovrà risultare composta da una carreggiata di almeno 8,00 m. di larghezza, e da almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a 2,00 m-. I parcheggi e il verde pubblico dovranno essere realizzati in aderenza alla viabilità principale. Le aree a parcheggio pubblico dovranno verificare lo standard previsto all'art. 21 della L.U.R. comma 1, punto 1, lettera d)-.

9.6. I progetti allegati alle istanze autorizzative dovranno essere estesi alle aree di pertinenza. Dovranno indicare tutti gli elementi progettuali relativi a: opere infrastrutturali, allacciamenti ai servizi di rete, accessi e percorsi carrai e pedonali, anche in funzione dei requisiti di cui alle vigenti leggi sul superamento delle barriere architettoniche, nonché indicare le aree a verde e a parcheggio privato e le aree da cedere o dismettere all'uso pubblico.

9.7. Fatti salvi i vincoli e le limitazioni di cui ai successivi art. 21, 22, 23 e 24, nelle schede che seguono, per ciascuna area C3 il P.R.G.C. indica i parametri urbanistici ed edilizi cui devono uniformarsi gli interventi.

~~9.8. SCHEDA AREA C3.1 – Località Vallarolo~~

~~9.9. SCHEDA AREA C3.2 – Località Vallarolo~~

**9.10. SCHEDA AREA C3.3 – Località Mompaiato**

9.10.1. Interventi ammessi : nuova costruzione

9.10.2. Parametri urbanistici ed edilizi:

Sf .....mq 3.545

Iu .....mq/mq 0,25

Aree da cedere per servizi e urbanizzazioni .....mq  
506Disposte ed utilizzate conformemente alle prescrizioni di cui ai precedenti punti 9.4 e 9.5

Uf .....mq/mq 0,30

Rc .....≤30%

H.....≤ 7,50 m

Distanze: art. 32 delle presenti norme;

Destinazione d'uso: residenziale (art. 8 presenti norme); altre attività compatibili per Sul ≤ del 30% della Sul totale;

Aree a verde privato:.....≥ 30% di Sf

Aree a parcheggio privato:

- residenza:..... ≥ 1 mq/10 mc;

- altre attività ammesse:.....:≥ 0,5 mq/10 mc.

Tipologia: villini, uni o bi-familiari, o case a schiera (max 6 unità abitative contigue).

**9.11. SCHEDA AREA C3.4 – Località Mompaiato**



- 9.11.1. Interventi ammessi: nuova costruzione.
- 9.11.2. Parametri urbanistici ed edilizi:
- Sf .....mq 1.660
- Iu .....mq/mq 0,25
- Aree da cedere per servizi e urbanizzazioni .....mq 415
- Disposte ed utilizzate conformemente alle prescrizioni di cui ai precedenti punti 9.4 e 9.5
- Uf .....mq/mq 0,30
- Rc .....≤30%
- H.....≤ 7,50 m
- Distanze: art. 32 delle presenti norme;
- Destinazione d'uso: residenziale (art. 8 presenti norme); altre attività compatibili per Sul ≤ del 30% della Sul totale;
- Aree a verde privato:.....≥ 30% di Sf
- Aree a parcheggio privato:
- residenza:..... ≥ 1 mq/10 mc;
  - altre attività ammesse:.....:≥ 0,5 mq/10 mc.
- Tipologia: villini, uni o bi-familiari, o case a schiera (max 6 unità abitative contigue).

#### ~~10. Area Normativa C4: aree di nuovo impianto~~

- ~~10.1. Il P.R.G.C. individua e perimetra n° 2 aree di tipo C4. Sono aree di nuovo impianto a destinazione residenziale in cui mancano del tutto o in parte le opere di urbanizzazione.~~
- ~~10.2. Nelle Aree Normative C4, gli atti autorizzativi per gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (art. 43, L.U.R.) e sono quindi subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R..~~
- ~~10.3. Il Piano Esecutivo, deve essere esteso all'intera Area Normativa, così come perimetrata nella cartografia di P.R.G.C., mentre gli interventi edificatori possono essere articolati e attuati per comparti edilizi definiti e delimitati in sede di formazione dello stesso strumento esecutivo. In particolare nessun intervento è assentito se non previa approvazione del progetto edilizio di tutti gli edifici compresi nell'intero comparto, con esclusione di quelli destinati a pubblici servizi (art. 22, L.U.R.).~~
- ~~10.4. Il Piano Esecutivo individuerà chiaramente strade, parcheggi, aree a verde pubblico ed i tracciati di tutte le infrastrutture (acquedotto, fognatura, ecc. Fisserà inoltre gli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni.~~

~~10.5. Le aree da cedere per servizi alla città devono essere utilizzate prioritariamente per l'allargamento delle sedi stradali dell'esistente viabilità comunale, nei tratti che affiancano le aree PEC (Strada Comunale per Frostolo, PEC 1, e Strada Mompaiato, PEC 2). I parcheggi e il pubblico dovranno essere realizzati, in aderenza alla viabilità principale. Le aree a parcheggio pubblico dovranno verificare almeno lo standard di 0,1 mq/mc di volume costruito. La monetizzazione non è ammessa.~~

~~10.6. Nelle Schede d'Area che seguono, per ciascun'area C4 sono indicati indici e parametri urbanistici e edilizi cui gli interventi ammessi devono uniformarsi.~~

#### ~~10.7. SCHEDA d'AREA C4-P.E.C. N° 1-Strada Frostolo~~

~~10.7.1. Parametri, indici e altre prescrizioni:~~

~~St .....mq 5.888~~

~~Iu .....mq/mq 0,25~~

~~Aree da cedere per servizi e urbanizzazioni .....mq 1.472~~

~~Disposte ed utilizzate conformemente alle prescrizioni di cui al precedente punto 10.5 e del successivo punto 10.7.3.~~

~~Uf .....mq/mq 0,30~~

~~Sf (pari max di St).....mq 4.416~~

~~Sul max .....mq 1.325~~

~~Rc .....≤30%~~

~~H.....≤ 7,50 m~~

~~Distanze: art. 32 delle presenti norme;~~

~~Destinazione d'uso: residenziale; altre attività compatibili (art. 8 comma 4)per Sul ≤ del 30% della Sul;~~

~~Aree a verde privato:.....≥ 30% di Sf~~

~~Aree a parcheggio privato:~~

~~— residenza:..... ≥ 1 mq/10 mc;~~

~~— altre attività ammesse:.....: ≥ 0,5 mq/10 mc.~~

~~Tipologia: villini, uni o bi familiari, o case a schiera (max 4 unità abitative contigue).~~

~~10.7.2. Il P.E.C. e i relativi permessi di costruire sono subordinati ad un'approfondita verifica geologica tecnica (ai sensi del D.M. 14/01/2008 NTC ), a firma di Geologo o Ingegnere competente in materia, circa le condizioni di stabilità a lungo termine dei versanti interessati. Detta verifica dovrà contenere:-~~

~~— indagine geognostica che preveda la realizzazione di prove in sito e di eventuali prove di laboratorio atte a definire lo spessore della coltre eluvio colluviale ed i parametri geotecnici di quest'ultima e del substrato sottostante;-~~

~~— verifica di stabilità del complesso opera versante;~~

~~— verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;~~

~~— definizione delle opere di regimazione e smaltimento delle acque superficiali.~~

~~10.7.3. L'ampliamento di Strada Frostolo, di cui al precedente punto 10.5, deve verificare i requisiti minimi sotto indicati:~~

- ~~— Carreggiata di almeno 7,00 m. di larghezza, divisa in due corsie (una per ogni senso di marcia);~~
- ~~— Marciapiede pavimentato, almeno su un lato della strada, di larghezza non inferiore a m. 1,50;~~
- ~~— Adeguati sistemi di regimazione delle acque meteoriche.~~

## ~~10.8. SCHEDA d'AREA C4-P.E.C. N° 2 Località Mompaiato~~

~~10.8.1. Parametri, indici e altre prescrizioni:~~

~~St .....mq 10.559~~

~~Iu .....mq/mq 0,25~~

~~Aree da cedere per servizi e urbanizzazioni .....mq 2.640~~

~~Disposte ed utilizzate conformemente alle prescrizioni di cui al precedente punto 10.5 e del successivo punto 10.8.2.~~

~~Sf (pari max di St).....mq 7.919~~

~~Uf .....mq/mq 0,30~~

~~Sul max .....mq 3.959,5~~

~~Rc .....≤ 30%~~

~~H.....≤ 7,50 m~~

~~Distanze: art. 32 delle presenti norme;~~

~~Destinazione d'uso: residenziale; altre attività compatibili (art. 8 comma 4.1) per Sul ≤ del 30% della Sul;~~

~~Aree a verde privato:.....≥ 30% di Sf~~

~~Aree a parcheggio privato:~~

~~— residenza:..... ≥ 1 mq/10 mc;~~

~~— altre attività ammesse:.....: ≥ 0,5 mq/10 mc.~~

~~Tipologia: villini, uni o bi familiari, o case a schiera (max 4 unità abitative contigue).~~

~~10.8.2. L'ampliamento di Strada Mompaiato, di cui al precedente punto 10.5, deve verificare i requisiti minimi sotto indicati:~~

~~— Carreggiata di almeno 7,00 m. di larghezza, pavimentata, a due corsie (una per ogni senso di marcia);~~

~~— Fascia per la sosta delle autovetture, di larghezza non inferiore a 2,50 m., almeno su un lato della strada;~~

~~— Marciapiede pavimentato, di larghezza non inferiore a m. 2,00, almeno sul lato riservato alla sosta delle autovetture;~~

~~— Adeguati sistemi di regimazione delle acque meteoriche.~~

~~10.8.3. — Il P.E.C. e i relativi permessi di costruire sono subordinati ad un'approfondita verifica geologico-technica (ai sensi del D.M.14/01/2008 — NTC —), a firma di Geologo o Ingegnere competente in materia, circa le condizioni di stabilità a lungo termine dei versanti interessati. Detta verifica dovrà contenere:—~~

- ~~— indagine geognostica che preveda la realizzazione di prove in sito e di eventuali prove di laboratorio atte a definire lo spessore della coltre eluvio-colluviale ed i parametri geotecnici di quest'ultima e del substrato sottostante;~~
- ~~— verifica di stabilità del complesso opera-versante;~~
- ~~— verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;~~
- ~~— definizione delle opere di regimazione e smaltimento delle acque superficiali.~~

**art. 15. Zona Normativa D: aree a destinazione produttiva, commerciale e per il terziario.**

1. Il P.R.G.C. individua, classifica e perimetra con specifica simbologia le parti del territorio comunale che accolgono, ovvero destinate ad accogliere, le attività produttive della piccola industria, dell'artigianato produttivo, le attività commerciali e del terziario, comprese quelle turistiche e del tempo libero.
2. All'interno della Zona Normativa D, gli interventi edilizi sono finalizzati a:
  - a) favorire lo sviluppo delle attività esistenti garantendo margini di potenziamento, di miglioramento, di riqualificazione;
  - b) riqualificare e potenziare le urbanizzazioni e i servizi connessi;
  - c) favorire l'insediamento di nuove attività, individuando aree adatte allo scopo.
3. La Zona Normativa D è suddivisa nelle seguenti Aree Normative:

D1 : aree in massima parte già edificate a scopo produttivo, confermate alle destinazioni legittimamente in atto;

D2 : aree contigue o intercluse a insediamenti produttivi consolidati, libere o in minima parte già edificate, confermate alle destinazioni produttive;

D3 : aree di nuovo impianto a destinazione produttiva.
- 3bis In tutta la Zona Normativa D gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, ove ammessi, devono essere condotti nel rispetto del DM 14/01/2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni”, e nella stretta osservanza delle prescrizioni dettate dalle indagini geomorfologiche e geotecniche allegate al P.R.G.C. -.
- 3.ter In Zona Normativa D le attività produttive incluse nella prima classe dell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie, sono ammesse per stabilimenti con Sul destinata alla lavorazione non superiore a 700 mq. ed inoltre è prescritta la verifica della compatibilità delle singole opere con i caratteri del regime delle acque sotterranee per eventuali interventi sottoposti, ai sensi dell'art. 6 della legge 349/86, a Valutazione di Impatto Ambientale.
4. Ai successivi commi 10, 11, 12 e 13, per ciascuna delle Aree Normative D di cui al comma precedente sono indicati: gli interventi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi da osservare; le destinazioni d'uso ammesse e le aree da cedere o dismettere all'uso pubblico per servizi alla città e urbanizzazioni; fatti salvi i vincoli e le limitazioni di cui ai successivi artt. 21, 22, 23 e 24. Sono inoltre disposte le necessarie prescrizioni per un uso appropriato delle aree scoperte nel rispetto e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio.
5. Le aree da cedere o dismettere all'uso pubblico per parcheggi e verde, dovranno essere individuate in stretto rapporto alla viabilità principale al fine di ottimizzarne la funzionalità.
6. In ogni Area Normativa D le aree a verde, pubblico o privato, devono essere mantenute a prato e piantumate con alberi d'alto fusto in numero non minore di 3 ogni

100 mq di superficie a verde; le aree a parcheggio, pubbliche o private, devono prevedere pavimentazioni drenanti ossia discontinue, ed essere piantumate con alberi d'alto fusto in numero non minore di uno ogni 3 posti auto.

7. Le recinzioni non potranno avere altezza maggiore di 2,00 m -. Dovranno essere realizzate in semplice rete metallica plastificata, anche su basamento in CIs sporgente non oltre i 50 cm dal piano strada, e dovranno essere schermate dall'interno del lotto con siepe sempreverde di pari o maggiore altezza. In mancanza di allineamenti prescritti in cartografia o da strumento urbanistico esecutivo, le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto al confine stradale conformemente ai disposti del successivo art. 32 comma 9.
8. Le aree interne al lotto possono accogliere impianti fotovoltaici e solari termici sino al completo soddisfacimento delle esigenze dell'impresa. La superficie occupata dagli impianti non entra nel computo delle superfici coperte né della Sul. Le strutture devono essere arretrate rispetto ai confini di proprietà in misura pari alla loro altezza ovvero 5 m.-. La posizione *a terra* è ammessa soltanto se la posizione *a tetto* risulta tecnicamente complessa ed economicamente svantaggiosa.
9. Non entrano nel computo della superficie coperta né della superficie utile lorda le coperture per l'ombreggiatura dei posti auto o delle aree per le lavorazioni in esterno purché siano realizzate con teli, graticci o con piante rampicanti e siano completamente aperte sui lati.

#### **10. Area Normativa D1: Aree confermate a destinazione produttiva**

- 10.1. Il P.R.G.C. individua gli insediamenti produttivi esistenti di classe P.2, di cui all'art. 7 presenti norme, interni al centro abitato, li perimetra in cartografia e li identifica con la sigla D1.
- 10.2. Sono insediamenti, interni al centro abitato, consolidati nella loro destinazione produttiva (e attività compatibili – art. 8 comma 5.1, lettere a), b), c), d)-), commerciale e terziaria, che il P.R.G.C. intende confermare nella loro ubicazione, recuperare e razionalizzare e, ove possibile, potenziare a fronte del prioritario obiettivo di accrescere la compatibilità ambientale e la dotazione di urbanizzazioni e servizi.
- 10.3. Il P.R.G.C. conferma nella loro ubicazione tutti gli insediamenti di cui al precedente comma che risultino compatibili con la residenza, ossia che non siano nocivi o molesti (in particolare che non diano luogo ad effluvi gassosi o a scarichi liquidi maleodoranti o inquinanti, che non comportino il deposito o la lavorazione di materiali infiammabili o esplosivi o che possano dar luogo a situazioni di pericolo o a situazioni antigieniche) e che siano conformi al Piano di Classificazione Acustica vigente.
- 10.4. Per gli insediamenti non compatibili con la residenza, ossia quelli non rispondenti ai disposti del precedente comma, il P.R.G.C. inibisce ogni intervento di ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione, che non conduca anche alla rimozione delle cause di incompatibilità.
- 10.5. In subordine ai disposti di cui ai precedenti punti 10.3 e 10.4 gli interventi ammessi in Area Normativa D1 sono i seguenti:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

- b) risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- d) ampliamento;
- e) sopraelevazione;
- f) demolizione;
- g) demolizione e ricostruzione.

10.6. Gli interventi di cui alle lettere d), e), e g) precedente punto, dovranno rispettare i seguenti parametri:

St .....mq 6.182  
 Sf .....mq 6.182  
 Uf .....mq/mq 0,40  
 Sul .....≤ .mq 2.473 (di cui 1.341 mq già in essere; incremento max = 1.132 mq)  
 Rc .....≤ 30%  
 H.....≤ 7,00 m  
 Aree a verde privato:.....≥ 30% di Sf  
 Aree a parcheggio privato:.....≥ 10% della Sul complessiva;  
 Piani fuori terra: due;  
 Distanze DS, DC e DE: art. 32 delle presenti norme, oppure fili edificatori esistenti;  
 Destinazione d'uso: Produttiva e attività ammesse di cui all' art. 8, comma 5.1, lettere a), b) e c) delle presenti norme, ed inoltre sono ammesse attività commerciali sino alla concorrenza massima di 150 mq. di superficie di vendita.

10.7. Gli interventi che comportano aumenti di superficie ovvero cambio di destinazione d'uso, per quote di Sul maggiori del 20%, sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 49, comma 5, della L.U.R. in cui sia prevista la cessione o la dismissione gratuita di aree per urbanizzazioni e servizi alla città nelle quantità sotto elencate:

- -attività produttive P: 30% Sul in aumento;
- attività del terziario T:
  - T1 e T2: 80% Sul in aumento;
  - T3: 150% Sul in aumento;
- attività commerciali ammesse:
  - vendita al dettaglio: 100% Sv in aumento;
  - altre: 50% Sul in aumento.

- 10.8. Almeno il 50% delle aree di cui al precedente punto deve essere destinato a parcheggio pubblico ed essere ubicato, ove possibile, in aderenza alla viabilità principale. Ove l'amministrazione ne ravvisasse l'opportunità, in alternativa alla cessione / dismissione, le aree per servizi e urbanizzazioni potranno essere monetizzate.
- 10.9. La Sf di riferimento è costituita dall'area di pertinenza nella situazione esistente alla data di adozione del presente Piano, ossia senza deduzione di area per servizi alla città e urbanizzazioni. Frazionamenti o accorpamenti successivi non possono causare l'aumento della capacità edificatoria complessiva dell'area né il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf o del rapporto di copertura Rc dei singoli lotti, fissati al precedente punto 10.6 -.
- 10.10. Nell'ambito dell'attività produttiva, industriali o artigianali è ammessa la commercializzazione dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio dell'attività di produzione, ai sensi del D. Lgs. 114/98, in locali con libero accesso al pubblico (spacci aziendali) nel rispetto dei seguenti limiti:
- Superficie di vendita:  $\leq 150$  mq
  - Rapporto Sv/Sul complessiva:  $\leq 0.30$
- La superficie di vendita dovrà essere ricavata all'interno degli immobili destinati alla produzione.
- 10.11. È ammessa la realizzazione di unità abitative per la residenza del custode, del conduttore o del proprietario che eserciti l'attività cui l'insediamento è destinato, con le seguenti limitazioni:
- Rapporto Sul abitativa / Sul complessiva:  $\leq 0.30$
  - Sul abitativa:  $\leq 200$  mq
- Le superfici abitative devono essere ricavate all'interno degli immobili destinati alla produzione ovvero formare con questi corpo unico avente caratteristiche tipologiche, architettoniche e cromatiche unitarie.
- 10.12. Le destinazioni di cui ai precedenti punti 10.10 e 10.11, rientrano nella destinazione d'uso produttiva P (cfr. art. 7, comma 2, lettera b) ) e pertanto non comportano la dismissioni di maggiori aree per urbanizzazioni e servizi alla città.
- 10.13. Attività di commercio al dettaglio sono ammesse sino alla concorrenza massima di 150 mq di Superficie di Vendita.

## **11. Area Normativa D2: Aree di completamento a destinazione produttiva.**

- 11.1. Il P.R.G.C. individua le aree destinate alle attività produttive, libere o parzialmente edificate ed urbanizzate, e le perimetra in cartografia identificandole con la sigla D2.
- 11.2. Sono aree contigue o intercluse a insediamenti produttivi consolidati, libere o in minima parte già edificate, a destinazione produttiva (e attività compatibili – art. 8 comma 5.1, lettere a), b), c), d)-), suscettibili di “nuova costruzione” che il P.R.G.C. reputa idonee al completamento e razionalizzazione degli insediamenti produttivi già



in essere, anche per ciò che attiene la dotazione infrastrutturale, nell'intento di raggiungere un più alto livello di compatibilità ambientale.

11.3. Sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- d) ampliamento;
- e) sopraelevazione;
- f) demolizione;
- g) demolizione e ricostruzione;
- h) nuova costruzione.

11.4. Gli interventi di cui alle lettere d), e), g), h) precedente punto, dovranno rispettare i seguenti parametri:

St ..... 7.829mq  
Sf ..... 7.829mq  
Uf .....  $\leq 0,40$  mq/mq  
Sul .....  $\leq$  .mq 3.132 (di cui 463 mq già in essere; incremento max = 2.669 mq)  
Rc .....  $\leq 50\%$   
H  $\leq 7,00$  m; maggiori altezze sono ammesse unicamente per provate esigenze tecniche.  
Aree a verde privato: .....  $\geq 30\%$  di Sf  
Aree a parcheggio privato: .....  $\geq 10\%$  della Sul complessiva;  
Distanze DS, DC e DE: art. 32 delle presenti norme, oppure fili edificatori esistenti;  
Destinazione d'uso: Produttiva e attività ammesse di cui all'art. 8, comma 5.1, lettere a), b) c) ed) delle presenti norme.

11.5. Gli interventi di nuova costruzione e quelli che comportano incrementi di superficie ovvero cambio di destinazione d'uso, per quote di Sul maggiori del 20%, sono subordinati alla stipula della convenzione di cui all'art. 49, comma 5, della L.U.R. in cui sia prevista la cessione o la dismissione gratuita di aree per urbanizzazioni e servizi alla città nelle quantità sotto elencate:

- attività produttive P: 37% Sul in aumento;
- attività del terziario T:
  - T1 e T2: 80% Sul in aumento;
  - T3: 150% Sul in aumento;

- attività commerciali ammesse:
  - vendita al dettaglio: 100% Sv in aumento;
  - ▪ altre: 80% Sul in aumento;

Almeno il 50% delle aree di cui al precedente punto deve essere destinato a parcheggio pubblico ed essere ubicato, ove possibile, in aderenza alla viabilità principale. Ove l'amministrazione ne ravvisasse l'opportunità, in alternativa alla cessione / dismissione, le aree per servizi e urbanizzazioni potranno essere monetizzate.

11.6. La Sf di riferimento è costituita dall'area di pertinenza nella situazione esistente alla data di adozione della presente Piano, ossia senza deduzione di aree per servizi alla città e urbanizzazioni. Frazionamenti o accorpamenti successivi non possono causare l'aumento della capacità edificatoria complessiva dell'area né il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf o del rapporto di copertura Rc dei singoli lotti fissati al precedente punto 11.4 -.

11.7. Nell'ambito dell'attività produttiva, industriale o artigianale, è ammessa la commercializzazione dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio dell'attività di produzione, ai sensi del D. Lgs. 114/98, in locali con libero accesso al pubblico (spacci aziendali) nel rispetto dei seguenti limiti:

- Superficie di vendita:  $\leq 150$  mq
- Rapporto Sv/Sul complessiva:  $\leq 0.30$

La superficie di vendita dovrà essere ricavata all'interno degli immobili destinati alla produzione.

11.8. È ammessa la realizzazione di unità abitative per la residenza del custode, del conduttore o del proprietario che eserciti l'attività cui l'insediamento è destinato, con le seguenti limitazioni:

- Rapporto Sul abitativa / Sul complessiva:  $\leq 0.30$
- Sul abitativa:  $\leq 200$  mq

Le superfici abitative devono essere ricavate all'interno degli immobili destinati alla produzione ovvero formare con questi corpo unico avente caratteristiche tipologiche, architettoniche e cromatiche unitarie.

11.9. Le destinazioni di cui ai precedenti punti 11.7 e 11.8, rientrano nella destinazione d'uso produttiva P (cfr. art. 7, comma 2, lettera b) ) e pertanto non comportano la dismissioni di maggiori aree per urbanizzazioni e servizi alla città.

11.10. Attività di commercio al dettaglio sono ammesse sino alla concorrenza massima di 150 mq di Superficie di Vendita.

## **12. Area Normativa D3: Aree di nuovo impianto a destinazione produttiva.**

12.1. Il P.R.G.C. individua in regione S. Quilico un'area libera idonea ad accogliere nuovi insediamenti produttivi; la perimetra in cartografia identificandola con la sigla D3 e la suddivide in cinque comparti edificatori (D3.n con  $n = 1 \div 5$ ) al fine di promuoverne un'organica edificazione (cfr. Tav. 5b).

- 12.2. L'edificazione dovrà avvenire sequenzialmente sui lotti/comparti edificatori individuati in cartografia secondo la numerazione riportata, intendendo che non potrà essere edificato il lotto D3.2 se non già autorizzata l'edificazione del lotto D3.1, né potrà essere impegnato il lotto D3.3 se non già autorizzata l'edificazione dei lotti 1 e 2. Fatti salvi i disposti del punto successivo, la cronologia è vincolante in quanto garantisce la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione in stretto rapporto al crescere dell'edificazione.
- 12.3. La cronologia edificatoria di cui al punto precedente può essere superata purché vengano obbligatoriamente e preventivamente realizzate le opere di urbanizzazione previste di competenza dei lotti da edificare con priorità, oppure attraverso la formazione e l'approvazione di specifico strumento urbanistico esecutivo, Piano Esecutivo Convenzionato (art. 43 della L.U.R.), esteso a un'area con superficie territoriale St non inferiore a settemila metri quadrati. Con lo strumento urbanistico esecutivo può essere modificata anche la suddivisione dei lotti prevista in cartografia di Piano (Tav. 5b).
- 12.4. In area D3 non è ammesso insediare attività con Sul complessive minori di 250 mq., inoltre non è consentito insediare attività commerciali o del terziario.
- 12.5. Nell'ambito delle attività produttiva, per ciascun insediamento è ammessa la realizzazione di unità abitative per la residenza del custode, del conduttore o del proprietario che eserciti l'attività cui l'insediamento è destinato, con le seguenti limitazioni:
- Rapporto Sul abitativa / Sul complessiva:  $\leq 0.20$
  - Sul abitativa:  $\leq 200$  mq
- Le superfici abitative devono essere ricavate all'interno degli immobili destinati alla produzione ovvero formare con questi corpo unico con caratteristiche tipologiche, architettoniche e cromatiche unitarie.
- 12.6. Nell'ambito dell'attività produttiva, è ammessa la commercializzazione dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio dell'attività di produzione, ai sensi del D. Lgs. 114/98, in locali con libero accesso al pubblico (spacci aziendali) nel rispetto dei seguenti limiti:
- Superficie di vendita:  $\leq 150$  mq
  - Rapporto Sv/Sul complessiva:  $\leq 0.30$
- La superficie di vendita dovrà essere ricavata all'interno degli immobili destinati alla produzione.
- 12.7. Le destinazioni di cui ai precedenti punti 12.5 e 12.6, sono assimilate alla destinazione principale dell'insediamento e pertanto non comportano diverse dismissioni di aree per servizi e urbanizzazioni.
- 12.8. Gli interventi edificatori di nuova costruzione si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della L.U.R., riferito all'intero lotto, o mediante strumento urbanistico esecutivo, con estensione minima di settemila metri quadrati, e relativa convenzione ai sensi dell'art. 45 della stessa L.U.R.-.

- 12.9. All'interno delle convenzioni di cui al precedente punto, si deve prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, ai parcheggi e al verde pubblico nella misura indicata, per ciascun comparto edificatorio, nelle relative Schede d'Area di cui al successivo comma 13, e nel rispetto del disegno planimetrico riportato nell'elaborato grafico di Piano Tav. 5b. Nelle convenzioni inoltre sarà espressamente disposto l'obbligo per i proprietari di mettere a dimora, conservare e curare il verde e in special modo le alberature di cui alle Schede d'Area, equiparate a "alberature di pregio ambientale": quinto comma, art. 22, presenti norme.
- 12.10. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere demandata ai richiedenti a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'ufficio tecnico comunale controlla la rispondenza delle opere di urbanizzazione alle esigenze collettive ossia dell'intero sito produttivo disponendo ogni eventuale necessaria integrazione, prescrizione e precisazione al fine garantire la corretta urbanizzazione dell'area.
- 12.11. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti tecnici allegati alle richieste di Permesso di Costruire devono definire:
- le aree da cedere gratuitamente per servizi e urbanizzazioni;
  - i tracciati e i punti di allacciamento ai servizi di rete;
  - Tutte le necessarie opere di urbanizzazione, progettate a livello di definitivo, comprendenti:
    - a) la viabilità di accesso ai lotti;
    - b) le aree a parcheggio esterne;
    - c) le aree e le sistemazioni a verde esterne ai lotti;
    - d) i sistemi di raccolta, accumulo, depurazione e smaltimento delle acque reflue, comprese quelle meteoriche;
    - e) il sistema di raccolta e conferimento dei rifiuti solidi urbani;
    - f) l'illuminazione pubblica;
    - g) la segnaletica verticale ed orizzontale pertinente alla viabilità e al pubblico interesse.
- 12.12. I progetti tecnici allegati alle richieste di Permesso di Costruire devono definire tecnicamente tutti gli elementi della costruzione ed inoltre devono precisare dettagliatamente la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza ai fabbricati con indicazioni precise circa:
- a) le recinzioni e gli accessi carrai e pedonali;
  - b) la viabilità interna e i parcheggi interni;
  - c) le aree per il deposito e per le lavorazioni in esterno;

- d) le aree per il deposito temporaneo dei rifiuti (compresi i solidi urbani);
- e) le aree a verde privato, con indicazione delle alberature prescritte nelle schede d'area (successivo comma 13), evidenziandone l'effetto schermante rispetto ai principali punti di osservazione, con sezioni e inserimenti fotografici;
- f) l'illuminazione artificiale delle aree cortilive.

12.13. Quando siano previste aree pavimentate per la viabilità interna e il parcheggio con estensione complessiva maggiore di 5.000 mq. e grado di impermeabilizzazione maggiore di 0,60, a carico del richiedente è prescritto l'obbligo di trattamento delle acque di prima pioggia con adeguato impianto di depurazione.

12.14. Le aree da destinare a verde individuate in cartografia, tavola 5b, sono prescritte nella posizione. In sede di progetto potranno subire variazioni nella conformazione planimetrica. Dovranno essere alberate con **Pioppo Cipressino** in modo da realizzare un filare ininterrotto e compatto in grado di schermare gli edifici rispetto alla S.S. 590 e la S.P. 11 di Odalengo Grande. Tali alberature sono equiparate a "alberature di interesse paesaggistico" ai sensi dell'art. 22, comma 5, presenti norme.

12.15. La viabilità di accesso ai lotti occupa una fascia di 16,50 metri di larghezza e comprende:

- a) una carreggiata di almeno 7,50 m di larghezza, composta da due corsie;
- b) una fascia per la sosta dei veicoli di almeno 2,50 m.;
- c) un marciapiedi con larghezza non inferiore a m.1,50;
- d) una fascia a verde alberato di almeno 3 metri.

La carreggiata deve essere pavimentata con pavimentazione discontinua semipermeabile o con manto bituminoso drenante in grado di ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del terreno. Nella fascia per la sosta dei veicoli i posti auto saranno pavimentati con grigliati carrabili adatti all'inerbimento, aventi coeff. di impermeabilità  $\psi \leq 0,50$ . I marciapiedi saranno rialzati 10 ÷ 15 cm. dal piano stradale; saranno delimitati da cordoli smussati e saranno pavimentati con masselli autobloccanti con superficie d'usura al quarzo colorato. La fascia a verde deve essere tenuta a prato e piantumata con alberi d'alto fusto in essenze autoctone. Gli alberi saranno disposti in filare semplice e in ragione di almeno un albero ogni 10 metri. Ai proprietari dei fondi, per il tratto che costeggia la loro proprietà, è fatto obbligo di mantenere e curare le aree a verde e le relative alberature. Tale obbligo sarà espressamente richiamato nelle convenzioni di cui al presente comma punto 9 -.

12.16. Lungo l'asse viario deve essere disposta l'illuminazione pubblica. Questa deve assicurare un livello di illuminamento sufficiente per fruire in sicurezza gli spazi destinati alla viabilità veicolare e pedonale. Devono essere installate lampade a basso consumo e adottati tutti gli accorgimenti atti a contenere i consumi energetici.

12.17. Le recinzioni, in conformità ai disposti del precedente comma 7, non potranno avere altezza maggiore di 1,50 m -. Saranno realizzate in semplice rete metallica plastificata, anche su basamento in Cls sporgente non oltre i 50 cm dal piano strada, e saranno

schermate dall'interno del lotto con siepe sempreverde di pari o maggiore altezza. Dovranno seguire esattamente i tracciati previsti nella planimetria dell'elaborato grafico Tav. 5b. I contatori delle forniture di acqua, gas, elettricità, ecc. devono essere contenuti in appositi armadi chiusi collocati all'interno del lotto oppure al filo esterno della recinzione. In quest'ultima ipotesi dovranno essere tutti dello stesso tipo, dello stesso materiale e della stessa coloritura: ove non si presentino controindicazioni, si consiglia prescrive l'uso dell'acciaio inossidabile.

- 12.18. Le aree interne ai lotti destinate alla viabilità e alla manovra dei veicoli devono essere pavimentate con pavimentazioni discontinue e semipermeabili (coeff. di impermeabilità  $\psi \leq 0,70$ ) nella misura minima strettamente necessaria alla viabilità. Devono risultare nettamente distinte dalle aree a verde. Le aree a parcheggio scoperte devono essere piantumate con alberi d'alto fusto autoctoni, in ragione di almeno un albero ogni tre posti auto, e devono essere pavimentate con grigliati carrabili, adatti all'inerbimento, aventi coeff. di impermeabilità  $\psi \leq 0,50$ . Deve essere predisposto un efficace sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane che preveda anche l'accumulo in vasche interrato di capacità sufficiente per l'irrigazione delle aree verdi e per l'alimentazione delle cacciate dei wc (cfr. punto 23 presente comma).
- 12.19. Le aree a verde interne al lotto devono essere mantenute a prato e piantumate secondo le prescrizioni di cui alle successive schede d'area e comunque con almeno tre alberi ogni 100 mq. La loro superficie, per non meno dell'ottanta per cento, deve risultare completamente permeabile (coeff.  $\psi \leq 0,10$ ).
- 12.20. Le aree per il deposito temporaneo dei rifiuti, quelle per il deposito di materiali e semilavorati e quelle per le lavorazioni in esterno, devono essere leggermente rialzate rispetto all'intorno e risultare perfettamente drenate, ovvero disporre di un sistema di regimazione delle acque meteoriche che eviti ogni accumulo o ristagno d'acqua anche in occasione di eventi temporaleschi di grande intensità. Inoltre le aree per il deposito temporaneo dei rifiuti devono essere schermate da siepi sempreverdi di altezza adeguata: almeno 120 cm.-. Le aree per il deposito dei rifiuti possono essere coperte con tettoie di bell'aspetto senza che queste entrino nel calcolo della superficie coperta quando siano inferiori a 25 mq.-.
- 12.21. Gli interventi edilizi devono rispettare nella sostanza il disegno urbanistico di cui alla tavola grafica 5b. I fabbricati in progetto devono essere interamente contenuti all'interno del perimetro di edificabilità ed attestarsi con almeno uno spigolo sull'allineamento di monte.
- 12.22. Gli edifici devono rispondere ai virtuosi principi della "sostenibilità" ossia ricercare elevati livelli di eco-compatibilità anche e soprattutto attraverso il risparmio energetico e idrico, il recupero delle acque meteoriche, l'uso di risorse energetiche rinnovabili e l'impiego dei materiali della bio-edilizia. Dovranno considerare le opportunità di utilizzare la vegetazione per ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico e migliorare il microclima: tetti e pareti verdi. Dovranno essere caratterizzati da forme semplici e moderne in cui eventuali destinazioni diverse (ad esempio l'alloggio del custode) siano integrate in un disegno unitario congruente alla destinazione principale.

- 12.23. È prescritta la realizzazione di impianti di recupero dell'acqua piovana con vasche di accumulo interrate di capacità adeguata all'irrigazione delle aree verdi e per l'alimentazione delle vaschette wc. .
- 12.24. Su ciascun lotto è ammessa la costruzione di un solo edificio principale ed eventuali spazi coperti o volumi accessori devono essere a questo accorpati e con questo formare un unicum architettonico. Ove per ragioni tecniche ciò non potesse avvenire i volumi accessori e le tettoie dovranno risultare perfettamente coerenti all'edificio principale ed essere curati nel disegno, nei materiali e nelle coloriture. Per queste costruzioni minori è consigliato l'uso del verde per una migliore mimetizzazione e cura paesaggistica. In nessun caso è ammessa l'occupazione o la copertura delle aree a verde privato.
- 12.25. Sul confine comune di lotti contigui è consentito accorpare in un unico volume le volumetrie previste per ciascun lotto. L'edificio risultante dovrà però possedere caratteri tipologici, architettonici e cromatici unitari.
- 12.26. Il disegno urbanistico riportato in cartografia di Piano (Tav. 5b) potrà subire limitate modificazioni finalizzate ad una più corretta realizzazione delle opere strutturali e infrastrutturali, senza che ciò comporti variante di Piano Regolatore. Disposizione, forma e numero degli edifici ipotizzati in cartografia sono semplicemente indicativi del tipo di edificazione prevista e pertanto non sono elementi vincolanti. Gli interventi edificatori dovranno essere condotti nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri fissati nel seguente comma 13 "Schede d'Area D3".
- 12.27. Ove si pervenga alla definitiva approvazione del Piano Territoriale Regionale, ai sensi del D.Lgs. n.112/98 e all'art. 3 dalla L.R. 34/2004, le norme di cui al presente comma saranno integrate e corrette in recepimento dei disposti di cui alle "Linee Guida per le Aree Ecologicamente Attrezzate" pubblicate sul Suppl. al B.U. n. 31 del 6 agosto 2009.

13. SCHEDE d'AREA D3 -Torre San Quilico

13.1. Scheda d'Area D3.1:

St.....	mq 2.628
Aree da cedere gratuit. per viabilità, parcheggi e verde .....	mq 577
Sf .....	mq 2.051
Uf .....	mq/mq0.60
Sul.....	mq 1.231
Rc .....	40%
H .....	m 7,00

(o maggiori per provate esigenze tecniche)

Destinazione d'uso: Produttiva e attività ammesse di cui all'art. 8, comma 5.1, lettere a), b) e c) delle presenti norme.

Aree a verde privato ..... 30% di Sf

Il verde privato dove comprendere alberi d'alto fusto (pioppo cipressino) disposti senza soluzione di continuità lungo il confine di valle e lungo il confine sud-ovest, al fine di realizzare una efficace schermatura degli edifici rispetto alla S.S. 590 e alla SP 11. Tali alberature sono equiparate a "alberature di interesse paesaggistico" ai sensi dell'art. 22, comma 5, presenti norme.

13.2. Scheda d'Area D3.2:

St.....	mq 2.056
Aree da cedere gratuit. per viabilità, parcheggi e verde .....	mq 466
Sf .....	mq 1.590
Uf .....	mq/mq0.60
Sul.....	mq 954
Rc .....	40%
H .....	m 7,00

(o maggiori per provate esigenze tecniche)

Destinazione d'uso: Produttiva e attività ammesse di cui all'art. 8, comma 5.1, lettere a), b) e c) delle presenti norme.

Aree a verde privato ..... 30% di Sf

Il verde privato dove comprendere alberi d'alto fusto (pioppo cipressino) disposti senza soluzione di continuità lungo tutto il confine di valle, al fine di realizzare una efficace schermatura degli edifici rispetto alla S.S. 590. Tali alberature sono equiparate a "alberature di interesse paesaggistico" ai sensi dell'art. 22, comma 5, presenti norme.

13.3. Scheda d'Area D3.3:

St.....	mq 1.902
Aree da cedere gratuit. per viabilità, parcheggi e verde .....	mq 434
Sf .....	mq 1.468
Uf .....	mq/mq0.60



Sul.....mq 881  
Rc ..... 40%  
H .....m 7,00  
(o maggiori per provate esigenze tecniche)  
Destinazione d'uso: Produttiva e attività ammesse di cui all'art. 8, comma 5.1, lettere a), b) e c) delle presenti norme.

Aree a verde privato ..... 30% di Sf  
Il verde privato dove comprendere alberi d'alto fusto (pioppo cipressino) disposti senza soluzione di continuità lungo tutto il confine di valle, al fine di realizzare una efficace schermatura degli edifici rispetto alla S.S. 590. Tali alberature sono equiparate a "alberature di interesse paesaggistico" ai sensi dell'art. 22, comma 5, presenti norme.

13.4. Scheda d'Area D3.4:

St.....mq 2.556  
Aree da cedere gratuit. per viabilità, parcheggi e verde .....mq 552  
Sf .....mq 2.004  
Uf .....mq/mq0.60  
Sul.....mq 1.202  
Rc ..... 40%  
H .....m 7,00  
(o maggiori per provate esigenze tecniche)

Destinazione d'uso: Produttiva e attività ammesse di cui all'art. 8, comma 5.1, lettere a), b) e c) delle presenti norme.

Aree a verde privato ..... 30% di Sf  
Il verde privato dove comprendere alberi d'alto fusto (pioppo cipressino) disposti senza soluzione di continuità lungo tutto il confine di valle, al fine di realizzare una efficace schermatura degli edifici rispetto alla S.S. 590. Tali alberature sono equiparate a "alberature di interesse paesaggistico" ai sensi dell'art. 22, comma 5, presenti norme.

13.5. Scheda d'Area D3.5:

St.....mq 4.385  
Aree da cedere gratuit. per viabilità, parcheggi e verde .....mq 963  
Sf .....mq 3.422  
Uf .....mq/mq0.60  
Sul.....mq 2.053  
Rc ..... 40%  
H .....m 7,00  
(o maggiori per provate esigenze tecniche)

Destinazione d'uso: Produttiva e attività ammesse di cui all'art. 8, comma 5.1, lettere a), b) e c) delle presenti norme.

Aree a verde privato ..... 30% di Sf

Il verde privato deve comprendere alberi d'alto fusto (pioppo cipressino) disposti senza soluzione di continuità lungo il confine di valle e lungo il confine nord-est, al fine di realizzare una efficace schermatura degli edifici rispetto alla S.S. 590. Tali alberature sono equiparate a "alberature di interesse paesaggistico" ai sensi dell'art. 22, comma 5, presenti norme.

**art. 16. Zona Normativa E: aree a destinazione agricola**

1. Il P.R.G.C. individua con specifica simbologia le parti del territorio comunale che accolgono, ovvero destinate ad accogliere, le attività agricole.
2. All'interno della Zona Normativa E, gli interventi sono finalizzati a:
  - salvaguardare le potenzialità produttive delle aziende agricole;
  - recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio infrastrutturale esistente;
  - promuovere le qualità ambientali, naturalistiche e paesaggistiche, anche a vantaggio delle attività turistico-ricettive;
  - salvaguardare l'assetto idrogeologico del territorio.
3. Le aree agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, dell'allevamento, della silvicoltura, dell'orticoltura, della floricoltura e delle attività strettamente connesse allo sfruttamento produttivo del terreno agrario, alla trasformazione e all'alienazione di prodotti agricoli quando ciò rientri nell'esercizio normale dell'agricoltura.
4. Le aree agricole sono destinate all'insediamento delle aziende agricole e delle connesse strutture ed attrezzature, nonché ad accogliere le residenze di chi esercita in modi diversi le attività di cui al precedente comma.
- 4bis Sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, comma 1, della L.U.R. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. -. Tuttavia, qualora tali opere siano obbligatoriamente munite di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori e dei pozzi di captazione, la loro realizzazione deve essere preceduta da formazione ed approvazione di Variante allo strumento urbanistico che dia legittimità alle limitazioni che la fascia di rispetto pone sugli immobili circostanti l'infrastruttura stessa.
5. In relazione alle destinazioni d'uso di cui all'art. 8, comma 6, presenti norme, fatti salvi vincoli, divieti e limitazioni all'attività edilizia di cui al capitolo III delle presenti Norme, nonché le disposizioni particolari di cui al presente articolo e agli artt. 9, 17, 18, e 32, nella Zona Normativa E sono ammessi gli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - e) demolizione;
  - f) demolizione-ricostruzione;
  - g) ampliamento;

- h) sopraelevazione;
  - i) nuova costruzione.
- 5.2. Nel caso in cui sia previsto l'intervento di demolizione-ricostruzione di edifici ricadenti in area classificata "a pericolosità elevata o molto elevata" dagli allegati geologici di PRG, è disposto obbligo di trasferimento del volume in area agricola classificata "a bassa pericolosità".
- 5.3. In tutta la Zona Normativa E, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, ove ammessi, devono essere condotti nel rispetto del DM 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", nella stretta osservanza delle prescrizioni derivanti dalle indagini geomorfologiche e geotecniche allegate al P.R.G.C., di cui alla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità alla Utilizzazione Urbanistica, alla Relazione Geologico-Tecnica e all'art. 23 delle presenti N.T.d' A.-.
- 5.4. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), salvo i casi di gratuità di cui all'art. 17, comma 3, dello stesso Decreto.
- 5.5. Il permesso di costruire per gli interventi edificatori destinati all'attività agricola, ivi comprese le residenze rurali, è subordinato alla presentazione al sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
  - b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art 25 della L.U.R.;
  - c) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art 25 della L.U.R.;
  - d) le sanzioni, oltre quelle di cui all'art. 69 della L.U.R., per l'inosservanza degli impegni assunti.  
Tale atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale e a spese del richiedente, su registri della proprietà immobiliare. **Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione i seguenti interventi:**
  - e) restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - f) modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - g) impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati.

## **6. Residenze rurali**

- 6.1. Il permesso di costruire residenze rurali è rilasciato esclusivamente a:
- a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n° 228;
  - b) proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo (L.U.R. art. 25, c. 3, lett. b));
  - c) imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/1978 e s.m. e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata (L.U.R. art. 25, c. 3, lett. c)).
- 6.2. Con riferimento alle colture in atto o in progetto, nella realizzazione e nell'ampliamento di residenze rurali devono essere rispettati gli indici di densità fondiaria prescritti all'art. 25, c. 12, della L.U.R.-.
- 6.3. Ai sensi dell'art 25 comma 17 della L.U.R., per il calcolo delle cubature relative alle residenze rurali al servizio dell'azienda, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di dieci chilometri misurati in linea d'aria. Il volume edificabile è computato al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.
- 6.4. In ogni caso, i volumi destinati alla residenza rurale, non potranno avere entità complessiva maggiore di 1500 mc.-.
- 6.5. In Zona Normativa E, ai sensi e per gli effetti del comma 14, art. 25 della L.U.R., anche in deroga ai limiti stabiliti al precedente punto 6.2, ogni azienda agricola potrà edificare, a scopo abitativo residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale, in proporzione al numero dei componenti il nucleo familiare, nella misura di 25 mq di Superficie Utile Abitabile (Sua) per persona, con un minimo di 100 mq comunque ammesso per ciascuna azienda.
- 6.6. Per le residenze rurali sono ammessi i seguenti interventi:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - d) sopraelevazione;
  - e) ampliamento;
  - f) demolizione;
  - g) demolizione-ricostruzione;

h) nuova costruzione.

Gli interventi di cui alle lettere d), e), g), h), oltre ai limiti di cui ai punti precedenti, devono rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

Uf 0,35 mq/mq (dell'area di pertinenza);

Rc 40% (dell'area di pertinenza);

H 7,50 m ovvero quella esistente se maggiore;

Distanze: fili in essere o previsti negli elaborati grafici, distanze di cui al successivo art. 32 comma 7 lettera e).

È consentita la realizzazione di autorimesse nella misura massima di 0,1 mq/mc. di volume abitativo con un minimo di 18 mq di Sun per unità abitativa sempre ammesso.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione riconducibili a quelli previsti nell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi anche in deroga ai parametri Uf, Rc e H su indicati.

6.7. Tutti gli interventi devono essere conformi ai disposti del successivo art. 18 e rispettare le limitazioni vigenti in materia di tutela del paesaggio, di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura : art. 10 e articoli del Titolo III presenti norme

7. \_\_\_\_\_

8. \_\_\_\_\_

9. \_\_\_\_\_

10. \_\_\_\_\_

## **11. Attività agrituristica**

11.1. L'attività agrituristica non è distinta dall'attività agricola e deve essere condotta nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18/05/2001 e della L.R. 23/03/1995 n° 38. È riservata agli imprenditori agricoli a titolo principale.

11.2. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello computo dei volumi destinati alla residenza rurale di cui al comma 6.4 del presente articolo.

11.3. Non possono essere autorizzate nuove costruzioni per ricettività agrituristica.

11.4. La capacità ricettiva agrituristica complessiva massima per ciascuna azienda è di n° 25 posti letto e n° 60 coperti (art. 2 L.R. 38/95); inoltre almeno il cinquanta per cento della Sul deve essere destinata a camere, miniappartamenti, alloggi e relativi spazi di servizio e di distribuzione.

## **12. Strutture per ricovero, stoccaggio e serre.**

12.1. Le strutture per il ricovero di macchine ed attrezzi agricoli, per il deposito e lo stoccaggio, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda devono essere dimensionate in rapporto alla superficie aziendale coltivata e comunque non superare i seguenti indici:

$R_c \leq 30\%$  del lotto di pertinenza

$H \leq 5,00$  m (altezze maggiori sono ammesse per esigenze tecnico funzionali conseguenti a particolari lavorazioni o necessità, sempre che sia dimostrata l'impossibilità di rimanere nell'anzidetto li-mite);

Serre:  $H \leq 3.00$  m

- 12.2. Le associazioni e le cooperative di agricoltori possono realizzare, ovvero ampliare, edifici per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli nel rispetto dei seguenti parametri:

$U_f \leq 0,50$  mq /mq dell'area di pertinenza

$R_c \leq 40\%$  dell'area di pertinenza

$H \leq 7,00$  m

- 12.3. Alle strutture di cui al presente comma, possono essere asservite unità abitative per esigenze di custodia entro un massimo di 100 mq di superficie utile netta (Sun): A queste abitazioni possono essere asservite autorimesse nella misura massima di 0,1 mq/mc di volume abitativo con un massimo di 18 mq di Sun per unità abitativa sempre consentito.

- 12.4. La costruzione di serre fisse è ammessa sino alla concorrenza massima di:

- fuori dalle aree di tutela ambientale o paesaggistica ..... $R_c \leq 70\%$
- in area di tutela ambientale ATA..... $R_c \leq 30\%$

- 12.5. Nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni disposte ai successivi articoli 17 e 18, è consentita la realizzazione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.

12.6.

- 12.7. Tutti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione devono essere condotti in conformità ai disposti di cui al successivo art. 18.

- 12.8. I permessi di costruire per gli interventi di cui al presente comma, sono rilasciati ai proprietari dei fondi previo: verifica, da parte dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e s.m.i., della effettiva rispondenza dell'intervento richiesto alle esigenze aziendali; osservanza delle specifiche prescrizioni dell'art. 18 presenti norme; ottemperanza ai disposti di cui al comma 5.4 del presente articolo e alle restanti norme di PRG.

### **13. Immobili destinati ad usi extra agricoli o abbandonati rispetto all'attività agricola.**

- 13.1. Nella Zona Normativa E, tutti gli edifici che alla data di adozione del presente Piano sono legittimamente destinati ad usi extra agricoli, qualora non siano causa di inquinamento o di situazioni di pericolo o di insalubrità, sono confermati nell'ubicazione.

- 13.2. Gli edifici agricoli di cui al precedente punto, ovvero dismessi rispetto all'attività agricola conformemente ai disposti del successivo comma 16, possono essere recuperati ed eventualmente potenziati, oltretutto a fini connessi all'attività agricola, all'uso residenziale, produttivo, commerciale e terziario nei limiti disposti dal comma 6 dell'art. 8, e nei limiti di cui ai successivi punti. Il recupero dei predetti immobili deve essere condotto in conformità ai disposti dell'art. 18.
- 13.3. Nel recupero degli immobili di cui al presente comma, concorrono a determinare il Volume (V) e la Superficie Utile Lorda (Sul) anche le porzioni ex-agricole come stalle, cascine, porticati, ecc., purché si tratti di volumi coperti e chiusi su almeno tre lati. Il loro recupero anche ad usi extra agricoli, ove ammesso, non costituisce incremento né di volume né di Sul ma semplice cambio di destinazione d'uso.
- 13.4. Il recupero agli usi extra agricoli consentiti degli immobili di cui al presente comma, deve essere realizzato prioritariamente attraverso il recupero delle porzioni ex agricole contigue alle porzioni abitative, quindi attraverso il recupero dei corpi di fabbrica accessori, chiusi o aperti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali, strutturali e decorativi che li caratterizzano, e soltanto quando siano del tutto esaurite le opportunità anzidette, ove ammesso e nei limiti stabiliti dal presente Piano, con ampliamenti, sopraelevazioni e nuovi corpi di fabbrica.
- 13.5. Gli immobili di cui al presente comma possono essere oggetto dei seguenti interventi :
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo B;
- Inoltre possono essere attuati interventi di ampliamento e sopraelevazione nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- $U_f$  0,35 mq/mq
  - $R_c$  40%
  - H 7,50 m ovvero quella esistente se maggiore
  - Distanze: Art. 32, comma 7, lettera e) -.
- 13.6. Gli ampliamenti di cui al precedente punto sono consentiti entro i massimi di seguito indicati:
- residenza: 20% max Volume preesistente, con un minimo di 50 mq di Superficie Utile Netta (Sun) consentiti anche in superamento di  $U_f$  e  $R_c$ ;
  - produttivo: 10% Sul preesistente, con un minimo di 25 mq di Sul consentiti anche in superamento di  $U_f$  e  $R_c$  e comunque non oltre la concorrenza massima di 700 mq di Sul totale.
  - Terziario (T.2 e T.3): 30% max Sul preesistente, con un minimo di 100 mq di Sul consentiti anche in superamento di  $U_f$  e  $R_c$ ;



- Commerciale, ove sia verificata la conformità alle vigenti leggi nazionali e regionali sul commercio ed ai Criteri e Norme adottati dal Comune ai sensi della L.R. 28/99 e s.m.i.: 20% Volume preesistente, con un minimo di 25 mq di Sul consentito anche in superamento di Uf e Rc. La superficie di vendita (Sv) deve restare comunque  $\leq 150$  mq-.
- Distanze: art. 32
- Destinazioni d'uso: art. 8 comma 6.

13.7. Nel recupero di immobili di cui al presente comma, ove siano previsti ampliamenti o cambi di destinazione d'uso a vantaggio di attività diverse dalla residenza, dovranno essere cedute gratuitamente o assoggettate all'uso pubblico aree per servizi alla città e urbanizzazioni, reperibili anche su aree adiacenti, nella quantità minima del 50% di Sul ampliata o soggetta a cambio d'uso. Ove tali aree non risultassero utili agli scopi previsti, l'amministrazione potrà chiederne la monetizzazione.

#### **14. Autorimesse pertinenziali.**

14.1. In tutta la Zona Normativa E, nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di tutela del paesaggio, di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, al servizio esclusivo dei fabbricati abitativi (rurali o civili) e turistico-ricettivi possono essere realizzate autorimesse attraverso il recupero di porzioni agricole o ex agricole anche in corpi di fabbrica accessori, chiusi o aperti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali strutturali e decorativi che li caratterizzano. Nel caso non sia possibile reperire volumetrie adatte o sufficienti, è consentito realizzare autorimesse in ampliamenti o nuove costruzioni sull'area di pertinenza nella misura mancante al soddisfacimento del minimo richiesto di 1 mq di Superficie Utile Netta (Sun) ogni 10 mc di volume abitativo/ricettivo con un minimo di 18 mq. per unità abitativa sempre ammesso

14.2. Gli interventi di cui al punto precedente potranno essere realizzati anche in superamento dei limiti di Uf e di Rc nel rispetto delle distanze fissate nel successivo art. 32 e in conformità alle prescrizioni dettate al successivo art. 18.

#### **15. Bassi fabbricati per deposito attrezzi o simili**

15.1. In tutta la Zona Normativa E, nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di tutela ambientale e del paesaggio, di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, potranno essere realizzati dai proprietari dei fondi bassi fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli e altre piccole esigenze legate alla manutenzione dei fondi o alla cura di animali domestici d'affezione. Nella realizzazione di tali edifici dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Altezza al colmo: .....  $\leq 3,30$  m
- Altezza all'imposta del tetto .....  $\leq 2,30$  m
- Sun : .....  $\leq 16,00$  mq
- Copertura: a falde simmetriche (pendenza 25÷45%) con struttura lignea e manto in coppi alla piemontese;
- Struttura d'elevazione e tamponamenti in mattone o pietra locale, a faccia vista ovvero intonacate e tinteggiate, oppure in legno;

- -Distanze: .....art. 31 comma 7 lett. e)

- 15.2. Hanno carattere di eccezionalità, non sono cumulabili ad altre possibilità edificatorie e possono essere realizzati una tantum in numero non superiore a una unità per ettaro o frazione.
- 15.3. La richiesta del permesso di costruire deve essere accompagnata dalla dichiarazione del proprietario circa il rispetto del limite dettato al precedente punto. I documenti tecnici dovranno evidenziare su mappa catastale gli appezzamenti di terreno a detto fine computati.
- 15.4. Il permesso di costruire, anche per gli edifici di cui al presente comma, è subordinato alla presentazione al sindaco dell'atto di impegno dell'avente titolo al mantenimento della destinazione agricola, ai sensi del comma 5.4 presente articolo.

## **16. Mutamenti di destinazione d'uso**

- 16.1. Il mutamento di destinazione d'uso da extra agricola ad agricola è consentito esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale.
- 16.2. Il mutamento di destinazione d'uso da extra agricola a residenziale ed attività compatibili di cui all'art. 7 comma 2 lettera a), è ammessa in conformità ai disposti dell'art. 8 comma 6 punto 3 presenti Norme.
- 16.3. previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, è consentito il mutamento di destinazione d'uso da agricola ad extra agricola in conformità ai disposti dell'art. 8 comma 6.3, soltanto nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto di vincolo alla destinazione agricola dell'immobile stipulato al momento del rilascio dell'atto autorizzativo. Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari.

**art. 17. Zona Normativa E: Disposizioni relative ai fabbricati per allevamento animali.**

1. All'interno della Zona Normativa E è consentita la realizzazione di fabbricati per il ricovero e per l'allevamento di animali quando ciò rientri nell'ambito dell'attività agricola come precisato al comma che segue.
2. Rientrano nell'ambito dell'attività agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile, l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, e per quanto concerne l'allevamento di bovini, equini, ovini, suini e leporidi, la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria.
3. In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola, e quindi non ammessi in Area Normativa E, quando la superficie utile delle stalle o comunque dei fabbricati destinati al ricovero del bestiame superi per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile le seguenti quantità:
  - a) allevamento di bovini ed equini con produzione di letame tradizionale: mq 65;
  - b) allevamento di bovini ed equini con deiezioni fluide o semifluide: mq 45;
  - c) allevamento di suini, ovini e caprini: mq 70;
  - d) allevamento di capi minori (canidi compresi): mq 50.
4. Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto, nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrato dall'allevatore l'esistenza di un regolare contratto di affitto ventennale. In ogni caso almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili devono essere costituiti da fondi in proprietà o in usufrutto.
5. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali aggiornate su cui sono indicati i terreni ad edificabilità esaurita per fini dell'allevamento. Tali mappe sono tenute in pubblica visione ed aggiornate con continuità.
6. Le domande dirette ad ottenere il permesso di costruire relative agli allevamenti di cui al presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità. Devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.
7. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al presente articolo, sono soggetti alle seguenti limitazioni:
  - rispetto delle distanze di cui al successivo art. 32;
  - $R_c = 30\%$ ;

- H = 5.00 m (altezze maggiori soltanto per provate esigenze tecniche/funzionali);
- rispetto dei disposti di cui al successivo art. 18.

## **8. Concimaie**

8.1. La costruzione di concimaie è consentita nel rispetto delle norme di igiene e sanità pubblica, delle norme di prevenzione degli inquinamenti e delle distanze minime sotto indicate:

- a) distanza da confini di proprietà: m. 20,00
- b) distanza fabbricati non abitativi: m. 20,00
- c) distanza fabbricati abitativi di proprietà: m. 25,00
- d) distanza fabbricati abitativi di altra proprietà: m. 30,00
- e) distanza da condotte idriche: m 20,00
- f) distanza da vasche e pozzi: m 30,00

8.2. Quando ne ricorrano i presupposti potranno essere disposti incrementi o riduzioni alle distanze anzi disposte, in ragione dello specifico livello di rischio di inquinamento atmosferico o idrico, ossia in ragione della dimensione della concimaia e degli accorgimenti messi in atto per prevenire infiltrazioni nel sottosuolo, scarichi liquidi e gassosi inquinanti e maleodoranti, ecc.. In ogni caso la distanza minima dalle abitazioni non potrà essere inferiore a m. 20.

8.3. È vietata la costruzione di concimaie in fasce di rispetto di strade o di corsi d'acqua

## **9. Allevamento di equini come animali d'affezione:**

In zona agricola, ai proprietari dei fondi è consentito l'allevamento di equini come animali d'affezione con le seguenti limitazioni:

- a) massimo quattro capi;
- b) fondo asservito di superficie non inferiore a 2.000 mq per capo.

La costruzione dei box necessari al ricovero degli animali, dei foraggi e delle attrezzature correlate, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Altezza al colmo: ..... ≤ 3,30 m
- Altezza all'imposta del tetto ..... ≤ 2,30 m
- Superficie utile netta (Sun):..... ≤ 9,00 mq/capo
- Superficie coperta: ..... ≤ 18,00 mq/capo
- Costruzione in un unico corpo di fabbrica;
- Copertura: a due o più falde simmetriche (pendenza 25÷45%) con struttura lignea, manto in coppi alla piemontese e sporti gronda non superiori a 60 cm;

- Struttura d'elevazione e tamponamenti in mattone o pietra locale, a faccia vista ovvero intonacate e tinteggiate, oppure in legno impregnato o smaltato;
- Distanze: .....art. 32 comma 7 lett. f)-.

**art. 18. Prescrizioni particolari per gli interventi in Zona Normativa E:**

1. Tutti gli interventi di trasformazione delle aree e degli edifici compresi in Zona Normativa E dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla salvaguardia del paesaggio, dell'ambiente naturale, dell'assetto idrogeologico, nella valorizzazione dei caratteri tipologici e formali della tradizione locale.
2. I progetti tecnici dovranno essere opportunamente corredati di adeguata documentazione grafica e fotografica, in grado di descrivere compiutamente lo stato di fatto delle aree e degli edifici e le trasformazioni previste in progetto anche in rapporto all'immediato intorno e all'inserimento nel paesaggio. Gli elaborati grafici, oltre a piante, sezioni e prospetti, dovranno quindi comprendere viste prospettiche e/o fotomontaggi che efficacemente mostrino i diversi rapporti che si verranno ad instaurare tra gli immobili oggetto di intervento e l'immediato contesto e il paesaggio.
3. **Le coloriture** esterne degli intonaci, dei serramenti e di tutti gli elementi architettonici dovranno essere quelle tipiche della tradizione locale. È da escludere di norma l'uso del bianco come tinta di fondo, mentre potrà utilizzarsi al più per cornicioni, cornici, lesene, fasce marcapiano, ecc.. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove non sia possibile risalire alle coloriture originarie per poterle riproporre con le necessarie attenzioni critiche da riservare a ciascun caso, e nei casi di nuova costruzione, per la scelta dei colori si dovrà fare riferimento alla "Campionatura Colori" già adottata dall'Area G.A.L. Monferrato, Progetto Leader II: "Piano di coordinamento degli aspetti cromatico-ambientali e degli elementi di finitura di area" a cura di Rosa Maria Cappa, Marco Pugno e Teresa Rossi, gennaio 2001.
4. **Le recinzioni** devono essere eseguite nel rispetto degli arretramenti previsti all'art. 32 comma 9 e secondo le tipologie sotto elencate:
  - a) in legno, composte da pali infissi direttamente nel terreno, corrente superiore e travi a croce di S. Andrea tra i montanti: altezza complessiva massima 150 cm;
  - b) in semplice rete metallica plastificata su paletti d'acciaio verniciato o in legno, infissi direttamente nel terreno o ammarati in cordolo di calcestruzzo sporgente dal terreno di non più di 50 cm, ed avere altezza complessiva massima non superiore a 150 cm;
  - c) esclusivamente per gli edifici abitativi: in muratura di mattoni a faccia vista ovvero intonacate ed avere altezza non superiore a 150 cm -. Potranno essere autorizzate altezze sino a 3 m per brevi tratti attestati ai fabbricati per realizzare schermi anti-introspezione.
- 4.1. Le recinzioni di cui alle lettere a) e b) dovranno essere schermate per tutta la loro altezza da siepe sempreverde. I fondi agricoli potranno essere recintati esclusivamente con recinzioni del tipo a).
- 4.2. Nelle aree a rischio esondazione le recinzioni cieche e le recinzioni a giorno su cordolo sporgente dal terreno sono vietate. La documentazione tecnica allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia / segnalazione d'inizio attività deve evidenziare il sistema di fissaggio dei supporti verticali che non deve costituire ostacolo al deflusso delle acque.

- 4.3. Nella costruzione / ricostruzione di recinzioni e muri di cinta dovranno essere rispettati gli arretramenti prescritti al successivo art. 32 comma 9.
5. **I progetti** relativi a interventi che producono incrementi di Sul. dovranno estendersi all'intera area di pertinenza: dettagliare le destinazioni d'uso delle aree libere; indicare le essenze arboree in essere e in progetto; indicare le pavimentazioni esistenti e previste; le recinzioni, i cancelli e quant'altro occorra alla definizione puntuale dello stato di fatto e della situazione di progetto. Gli interventi dovranno essere condotti nell'assoluto rispetto della vegetazione esistente con particolare riguardo agli alberi d'alto fusto..
- 6. Edifici abitativi, agrituristici e turistici.**
- 6.1. Le coperture degli edifici destinati all'abitazione rurale o civile, al ricetto turistico o agriturismo, nonché le coperture dei fabbricati al servizio di questi, devono essere realizzate a falde con pendenze uniformi, costanti per tutto lo sviluppo, comprese tra il trenta per cento e il cinquanta per cento; il manto di copertura deve essere in coppi alla piemontese, possibilmente di recupero, oppure di tipo "antichizzato".
- 6.2. Gli sporti delle coperture degli edifici di cui al punto precedente devono essere realizzati nelle misure, nelle forme e con i materiali tipici e congrui all'edificio stesso e all'ambiente circostante. Normalmente gli sporti delle coperture non potranno aggettare oltre 100 cm, grondaia compresa, a meno che non si tratti di pensiline con specifiche funzioni. Di norma gli sporti devono essere realizzati nel rispetto delle tipizzazioni seguenti:
- a) in forma di pantalere con orditura portante a vista costituita da smezzole o travetti con soprastante listellatura e/o tavolato, con esclusione di sagomature imitative e di rivestimento in perlinato;
  - b) in forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche ingiustificate.
- 6.3. I nuovi balconi devono risultare coerenti a quelli già in essere, ovvero in lastre di pietra su mensole in pietra naturale o profilati d'acciaio, oppure in tavole di legno su mensole d'acciaio o legno.
- 6.4. Ringhiere e inferriate devono essere realizzate in ferro, utilizzando preferibilmente profilati pieni, nelle forme e con le coloriture della tradizione locale. In alternativa potranno essere realizzate interamente in legno.
- 6.5. I serramenti esterni (finestre, portefinestre, persiane, vetrine, portoncini, ecc.) devono essere realizzati in legno, nelle forme e nelle coloriture originarie ovvero tipiche della tradizione locale. È ammesso l'uso dell'acciaio verniciato per i telai dei serramenti di eccezionali dimensioni: grandi vetrate o piccole finestrelle. Eventuali grate di protezione devono essere realizzate in profilati di ferro nelle forme e nelle coloriture tradizionali. In particolare non possono essere utilizzati materiali avulsi dalla tradizione locale quali l'alluminio, i laminati plastici e similari.
- 6.6. L'eventuale tamponamento di vecchi fienili, porticati o loggiati a luci archivolte, dovrà essere operato, ove non sussista grave impedimento, con modalità che consentano la lettura delle linee architettoniche originarie. Come norma di carattere

generale sono da preferirsi tamponamenti completamente trasparenti su telai in acciaio o legno posti al filo interno del paramento murario.

**7. Edifici agricoli di nuova costruzione per il ricovero di animali, prodotti agricoli, macchine e attrezzi.**

7.1. Le nuove strutture agricole produttive dovranno risultare armoniche con il paesaggio, per dimensione, tipologia, disegno, materiali, finiture e coloriture e dovranno essere schermate da alberature come prescritto al successivo punto 7.2.11 .

7.2. Ove non venga dimostrata l'esistenza di esigenze funzionali in contrasto, i nuovi edifici di cui al presente comma, dovranno presentare tipologia coerente con la tradizione locale, e rispettare le seguenti prescrizioni:

7.2.1. Larghezza di manica non superiore a 15 metri.

7.2.2. Lunghezza massima del corpo di fabbrica non superiore a 35 metri.

7.2.3. Copertura a falde con pendenze uniformi e costanti, comprese tra il 27 e il 45 per cento. Devono essere sempre previsti gli sporti che, ove non acquistino funzione di tettoia o pensilina, devono restare contenuti tra 50 e 150 cm.-. Sono ammesse coperture piane quando gli edifici in parte o del tutto interrati abbiano il tetto a livello campagna e siano mantenute a verde.

7.2.4. Manto di copertura in coppi oppure in lastre di rame, naturale o preossidato, oppure in lastre metalliche che richiamino almeno nella coloritura il bruno del laterizio antico.

7.2.5. Strutture del tetto in legno o in acciaio o miste. Le strutture prefabbricate in CIs non sono ammesse.

7.2.6. Strutture in elevazione in muratura o in legno. Sono ammesse strutture d'elevazione in acciaio o CIs. (C.A. e C.A.P.) quando siano completamente occultate e comunque non percepibili dall'esterno.

7.2.7. Tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, oppure in muratura faccia vista. Sono ammessi tamponamenti in doghe di legno e in pannelli prefabbricati con finitura esterna riprodotte finiture tradizionali (intonaco colorato o mattone di fascia faccia-vista).

7.2.8. Aperture, finestrate o libere, conformi, per disposizione, forma e dimensioni, alla tradizione: finestre rettangolari; arcate ellittiche o a tre centri; luci libere a fascia tra tamponamento e falda, di altezza non superiore a 70 cm.: non sono ammesse finestre a nastro. Eventuali prese di luce dal tetto potranno essere realizzate esclusivamente mediante abbaini, di dimensione e forma conformi alla tradizione, oppure mediante lucernario continuo, disposto lungo il colmo, ottenuto interrompendo le falde in prossimità del colmo e rialzandole a formare fasce completamente finestrate di altezza non superiore a 70 cm.-..

7.2.9. Serramenti vetrati con telaio in legno o in acciaio, colorati in tinte scure, con sezioni contenute per forma e dimensione nei canoni tradizionali.



- 7.2.10. Serramenti ciechi (porte, portoni, ecc.) in legno o acciaio o misti, nelle coloriture tradizionali. È escluso di norma l'uso dell'alluminio e dei materiali plastici.
- 7.2.11. Aree pertinenziali pavimentate esclusivamente per la porzione strettamente necessaria alla sosta e alla manovra dei macchinari. Le pavimentazioni dovranno essere del tipo discontinuo e permeabili all'acqua: sono quindi vietate le pavimentazioni continue in asfalto o calcestruzzo. La parte non pavimentata dovrà essere mantenuta a verde e piantumata con alberi d'alto fusto disposti in modo da realizzare efficaci schermature del nuovo edificio rispetto ai punti di osservazione più importanti. Dovranno essere previste e tecnicamente definite negli elaborati grafici di progetto, e quindi realizzate, tutte le opere necessarie alla regimazione delle acque meteoriche.
8. Le disposizioni di cui al precedente comma, per quanto applicabili, sono estese anche agli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento o recupero agli usi consentiti delle strutture già in essere.
9. Sulla scorta di una approfondita analisi di compatibilità ambientale e paesaggistica, eventuali interventi non conformi alle prescrizioni particolari del presente articolo che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione progettuale e per la particolare qualità architettonica, potranno essere realizzati previo parere favorevole della competente Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Culturali e Ambientali, art. 91 bis della L.U.R.-.

**art. 19. Zona Normativa F: Aree ed edifici per servizi: standard urbanistici (artt. 21 e 22, L.U.R.)**

1. Il P.R.G.C. assicura una adeguata dotazione di immobili per strutture e servizi di pubblico interesse di proprietà pubblica, da acquisire alla proprietà pubblica o da assoggettare all'uso pubblico, almeno nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge (artt. 21 e 22 L.U.R.).
2. Nella Zona Normativa F il P.R.G.C. distingue categorie di servizi, aree e attrezzature di pubblico interesse, in funzione dell'uso attuale o previsto, come sotto indicato:
  - **R** immobili per attrezzature e servizi religiosi;
  - **S** immobili per servizi socio-assistenziali;
  - **A** immobili per servizi amministrativi e culturali;
  - **V** immobili per verde, gioco e sport;
  - **P** immobili per parcheggi pubblici.

In cartografia le diverse categorie sono distinte dalla sigla “e” ove già esistenti.

3. Negli elaborati grafici del Piano sono individuati gli immobili, esistenti o previsti, a tale scopo destinati. Questi entrano per intero nel computo degli standard urbanistici di cui agli artt. 21 e 22 della L.U.R.-. Ulteriori quote, relative a verde, gioco, sport, e parcheggio pubblico, sono garantite mediante cessione gratuita ovvero dismissione gratuita all'uso pubblico, che il presente Piano dispone a carico del richiedente per interventi che producono incrementi di carico urbanistico (nuova costruzione, ampliamento, ecc.).
4. L'intervento su queste aree per servizi è riservato in via principale alla pubblica Amministrazione. Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.
5. I progetti che non riguardino la semplice manutenzione di quanto in essere, ma prevedano la ristrutturazione globale, il riuso, l'ampliamento, ecc. devono essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di interventi che interessino più immobili ed attrezzature che possano integrarsi e costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un piano tecnico “P.T.O.P.”, ex art. 47 della L.U.R. -.
6. Ove non specificamente previsto nelle schede che seguono, commi 8 e 9, gli interventi sono regolati dai parametri edilizi ed urbanistici previsti dal Piano per la Zona e l'Area Normativa in cui ricadono (A1, A2, ecc.). Ove si presentino particolari esigenze tecniche e/o funzionali, i limiti di altezza, rapporto di copertura e utilizzazione fondiaria, potranno essere derogati con deliberazione del Consiglio Comunale attestante la necessità di deroga e l'impossibilità di disporre di adeguate alternative. È ammessa la destinazione residenziale al servizio della attività per ragioni di opportunità e custodia.

7. Ove prevista, in alternativa alla cessione gratuita, la monetizzazione delle aree per servizi è finalizzata all'acquisizione e alla manutenzione di immobili, aree ed edifici, da destinare a pubblici servizi di cui al presente articolo, a tale scopo individuati o prescritti dal P.R.G. C.-. Le tariffe unitarie per la monetizzazione saranno definite con deliberazione del Consiglio Comunale, in relazione alle diverse Zone ed Aree Normative in base agli effettivi costi di acquisizione. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione annualmente provvede ad aggiornare i prezzi medesimi.

## **8. Area V: per verde, gioco e sport**

8.1. Destinazione d'uso: parco urbano anche attrezzato per attività ludiche e sportive.

8.2. Modalità d'intervento: diretto.

8.3. Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf .....mq/mq 0.50

Rc .....≤ 30% Sf

H .....≤ 7.00m

Piani fuori terra .....≤ 2

Aree a parcheggio: adeguato alla capienza degli impianti e in misura non minore al  
.....100% Sul

## **9. Area P: destinate a parcheggio**

9.1. Destinazione d'uso: parcheggio.

9.2. Modalità d'intervento: diretto.

9.3. Parametri urbanistici ed edilizi per la realizzazione di edifici di servizio ove se ne accerti la necessità:

Uf .....mq/mq 0.05

Rc .....≤ 5% Sf

H .....≤ 7.00m

## **10. Area Ae1: Capoluogo – Ex scuola elementare**

10.1. Destinazione d'uso: servizi amministrativi, culturali e sociali.

10.2. Modalità d'intervento: diretto.

10.3. Parametri urbanistici ed edilizi:

S.F..... mq 380

Uf attuale ..... mq/mq 0,58

Uf max..... ≤ mq/mq 0,70

Sul..... ≤ mq 266

Rc attuale..... = 37% Sf  
 Rc max..... ≤ 50% Sf  
 H max ..... ≤ 7,50m  
 Piani fuori terra ..... ≤ 2

**11. Area Ae2: Capoluogo – Municipio**

11.1. Destinazione d'uso: servizi amministrativi, culturali e sociali.

11.2. Modalità d'intervento: diretto.

11.3. Parametri urbanistici ed edilizi:

S.F..... mq 165  
 Uf attuale ..... mq/mq 1,09  
 Uf max..... ≤ mq/mq 1,09  
 Sul..... ≤ mq 180  
 Rc attuale..... = 74% Sf  
 Rc max..... ≤ 74% Sf  
 H max ..... ≤ altezza attuale

**12. Area Ae3: Pozzo – Centro Polifunzionale**

12.1. Destinazione d'uso: servizi amministrativi, culturali e sociali.

12.2. Modalità d'intervento: diretto.

12.3. Parametri urbanistici ed edilizi:

S.F..... mq 840  
 Uf attuale ..... mq/mq 0,33  
 Uf max..... ≤ mq/mq 0,50  
 Sul..... ≤ mq 420  
 Rc attuale..... = 17% Sf  
 Rc max..... ≤ 30% Sf  
 H max ..... ≤ 7,50m  
 Piani fuori terra ..... ≤ 2

**13. Area Ae4: Sant’Antonio – Ex scuola elementare**

13.1. Destinazione d'uso: servizi amministrativi, culturali e sociali.

13.2. Modalità d'intervento: diretto.

13.3. Parametri urbanistici ed edilizi:

S.F.....	mq 820
Uf attuale .....	mq/mq 0,22
Uf max.....	$\leq$ mq/mq 0,50
Sul.....	$\leq$ mq 410
Rc attuale.....	= 22% Sf
Rc max.....	$\leq$ 30% Sf
H max .....	$\leq$ 7,50m
Piani fuori terra .....	$\leq$ 2

**art. 20. Caratteristiche geometriche delle strade**

1. Il presente Piano definisce i tracciati delle strade e delle aree pubbliche destinati alla viabilità principale, esistente e prevista, nel territorio comunale. Ulteriori tracciati ed aree parcheggio potranno essere definiti dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dagli interventi edilizi ammessi dal presente Piano.
2. Le indicazioni grafiche inerenti nuove strade o rettifiche di strade esistenti, in sede di redazione dei relativi progetti esecutivi, possono essere oggetto di limitate modificazioni di tracciato finalizzate ad una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come variante di Piano Regolatore.
3. Le sezioni e le caratteristiche delle strade, previste dal P.R.G.C. o da prevedere negli Strumenti Urbanistici Esecutivi o da potenziare, sono di norma così stabilite:
  - a) strade pedonali e ciclabili: larghezza minima 2,00 m.-.
  - b) strade veicolari al servizio di insediamenti residenziali, a senso unico di circolazione: larghezza minima 7,50 m; pendenza massima 15%; raggio minimo di curvatura 4,00 m.-.
  - c) strade veicolari al servizio di insediamenti residenziali, a doppio senso di circolazione: larghezza minima 10,00 m; pendenza massima 12%; raggio minimo di curvatura 5,00 m.-.
  - d) strade veicolari al servizio di insediamenti produttivi, commerciali, ecc. in Area Normativa D3, a doppio senso di circolazione, larghezza minima 10,00 m; pendenza massima 6 %; raggio minimo di curvatura 6,00 m.-.
  - e) strade vicinali al servizio dell'attività agricola, larghezza minima 4,00 m.
4. Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (C.N.R. Bollettino Ufficiale, parte IV, Norme Tecniche, 28/3/73 e s.m.i.).
5. Tutte le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola che consenta l'inversione di marcia ossia di dimensioni minime tali da poter inscrivere un cerchio di almeno 12 m di diametro, oltre l'eventuale marciapiede.
6. L'attuazione di accessi viari alla viabilità sovracomunale è subordinata al preventivo parere della competente autorità preposta (Provincia, ANAS, ecc.).

### **TITOLO III : Fasce, Zone ed Aree di Salvaguardia Inedificabili o a Edificabilità Limitata**

**art. 21. Fasce di rispetto strade, cimiteri, depuratori e corsi d'acqua: limiti e possibilità di utilizzazione**

1. **Fasce e zone di rispetto -Art. 27 L.U.R.:** L'estensione e l'utilizzazione sono articolate in relazione alla tipologia del vincolo e alla destinazione d'uso delle aree e degli edifici interessati, ai sensi dell'art. 27 della L.U.R.-. I punti che seguono costituiscono semplice puntualizzazione di quanto prescritto dalla predetta Legge.
2. **Fasce di rispetto a protezione di nastri e di incroci stradali:** È fatto riferimento al D.I. 1404/68 e al D.Lgs. 30/04/1992 n° 285 e s.m.i. "Il Nuovo Codice della Strada" e relativo regolamento di attuazione ai cui articolati si rimanda per quanto attiene il campo di applicazione, la definizione di confine stradale, la classificazione delle strade, le modalità di misurazione delle fasce di rispetto da osservare in corrispondenza degli incroci e delle curve.
  - 2.1. Nelle tavole di progetto del P.R.G.C., tali fasce di rispetto sono individuate graficamente come segue:
    - a) strada statale 590 (strada di tipo C) ..... m 30.00
    - b) strade provinciali e comunali (strade di tipo F) ..... m 20.00
    - c) strade vicinali gravate di pubblico passaggio ..... m 10.00
  - 2.2. Le fasce di rispetto di cui al punto precedente si applicano a tutte le strade extraurbane anche se non espressamente individuate nelle tavole di
  - 2.3. In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito all'art. 5 del D.I. 1404/1968 e all'art. 27 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495 e s.m.i.
  - 2.4. In dette fasce di rispetto, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di:
    - a) piantumazioni e sistemazioni a verde, nel rispetto dei disposti dell'art. 25 del D.P.R. 16.12.1992, N. 495 e s.m.i.;
    - b) percorsi pedonali e ciclabili;
    - c) parcheggi pubblici e servizi accessori;
    - d) la realizzazione di recinzioni, compatibili con le esigenze di sicurezza e di visibilità per la circolazione dei veicoli e quindi con gli arretramenti minimi dal confine stradale prescritti all'art. 32 comma 9 presenti norme;
    - e) impianti per la distribuzione di carburante e annesse costruzioni per servizi alla viabilità, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari a 500 m;

- f) opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché per le attrezzature di reti per l'erogazione di pubblici servizi.
- 2.5. Edifici e manufatti esistenti: per le parti ricomprese in fascia di rispetto, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul.
- 2.6. Ai sensi del comma 1, lettera b) dell'art. 16 del D.L. 30/04/1992 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., fuori dai centri abitati, individuati ai sensi dell'art. 4 dello stesso Codice della Strada, in fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, eccezion fatta per le sole opere strutturali e infrastrutturali di cui al presente comma, punto 4.
3. **Fascia di rispetto dei cimiteri:** Sono individuate nelle Tavole di Piano ed hanno una profondità di 150 m; in queste fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di Sul., oltretutto la realizzazione di parcheggi, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché per le attrezzature di reti per l'erogazione di pubblici servizi, di parchi pubblici, anche attrezzati, di percorsi pedonali e ciclabili, e naturalmente il mantenimento dello stato di natura e la coltivazione del terreno.
4. **Fasce di rispetto degli impianti di depurazione:** Gli impianti di depurazione delle acque reflue sono dotati di fascia di rispetto di 100 m misurata dal perimetro esterno dell'impianto stesso. In detta fascia non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, senza ampliamenti di Sul. È inoltre consentita la realizzazione di parcheggi, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché per le attrezzature di reti per l'erogazione di pubblici servizi, di percorsi pedonali e ciclabili, e naturalmente il mantenimento dello stato di natura e la coltivazione dei fondi. Non sono da considerare impianti di depurazione, ai fini della dotazione di fascia di rispetto, semplici fosse settiche, Imhoff o vasche chiuse anche a più stadi e comunque combinate e funzionanti, al servizio di edifici anche plurifamiliari o condominiali, purché completamente interrati e direttamente connesse a pubbliche fognature o impianti di smaltimento; tali impianti minori dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà come da Codice Civile.
5. **Fasce di rispetto a laghi, fiumi, torrenti e canali -Art. 29 L.U.R.:**
- 5.1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L.U.R., per il torrente Stura, il rio Valle e i rii Del Bosco, S. Martino, Rifreddo e Casaleggio, sono definite le fasce di rispetto di profondità pari a 100 m, a parti-re da bordo alveo, fatte salve le riduzioni puntuali come indicate negli elaborati grafici allegati al PRG. In tali fasce sono inibiti tutti gli interventi di nuova costruzione con le sole eccezioni di cui al comma 3 dello stesso art. 29.



- 5.2. Per i rii Piazza e Val d'Arne sono definite la fasce di rispetto di profondità pari a 25 m, a partire da bordo alveo. In tali fasce sono inibiti tutti gli interventi di nuova costruzione con le sole eccezioni di cui al comma 3 dello art. 29 della L.U.R.-.
- 5.3. Ai sensi e per gli effetti dell'art 142, comma 1 lettera c), del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 e della L.R. 03/04/1989 n° 20, il torrente Stura, il rio Valle e il rio Marca iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775, sono sottoposti a vincolo paesaggistico per un'ampiezza di m. 150 per lato, misurati dalla sponda o dal piede degli argini. I progetti tecnici allegati alla richiesta di autorizzazione dovranno essere completi anche della necessaria documentazione atta a descrivere lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione eventuali necessari.
- 5.4. Ai sensi e per gli effetti del R.D. 25/07/1904 n° 523, art. 96, lettera f), per il torrente Stura, il rio Valle e il rio Marca, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775, è disposto il vincolo di inedificabilità assoluta, nonché il divieto di operare scavi e riporti entro la fascia di ampiezza pari a 10 m e di piantumare entro la fascia di ampiezza pari a 4 m dalle sponde o dagli argini.
- 5.5. Per tutti i corsi d'acqua non iscritti nel registro delle acque pubbliche il presente P.R.G.C. dispone:
- a) inedificabilità assoluta entro i 10 m dalle sponde;
  - b) fasce di rispetto pari a 25 m su ambo i lati, dall'asse del corso d'acqua, in cui è vietata ogni nuova edificazione ad eccezione degli interventi di cui al comma 3 dell'art. 29 della L.U.R., ossia di quelli necessari alla conservazione dello stato di natura, alla sicurezza e alla regolazione delle acque; inoltre è consentito realizzare percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con gli stessi corsi d'acqua.
- 5.6. Per quanto riguarda edifici e manufatti preesistenti, per le parti ricomprese nelle fasce di rispetto di cui al presente comma sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumenti di Sul.-. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso che comportino incremento di carico antropico.
- 5.7. In nessun caso è consentita la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione; le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle verifiche per il calcolo delle portate di massima piena. Tali verifiche dovranno sempre essere maggiorate di una congrua aliquota per il trasporto solido. Le opere di attraversamento dei corsi d'acqua non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'opera viaria.
- 5.8. Sono vietate opere che comportino restringimenti di sezione o intralcio al regolare deflusso delle acque ovvero instabilità delle scarpate e delle sponde.
- 5.9. Le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque devono:

- garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portate di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici, con tempi di ritorno di 100 anni per i rii di ordine minore e di 200 anni per i corsi d'acqua principali;
- assicurare la periodica pulizia degli alvei e delle opere idrauliche, prevedendo, altresì, l'asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva cresciuta in alveo e/o al piede delle sponde;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- eliminare le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente.

5.10. È vietata qualunque edificazione al di sopra delle tratte d'alveo coperte o tombinate.

**art. 22. Aree di Tutela Ambientale, Aree di Tutela Paesaggistica e Percorsi di Pregio Paesaggistico.**

1. Oltre alle aree già vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136, come indicate negli elaborati grafici di Piano e debitamente precisate alle presenti norme, il P.R.G.C. individua aree e percorsi di elevato pregio ambientale e paesaggistico. Ne dispone la tutela in ragione delle particolari qualità distinguendole in: Aree di Tutela Ambientale (ATA); Aree di Tutela Paesaggistica (ATP); Percorsi di Pregio Paesaggistico (PPP).
2. Le **Aree di Tutela Ambientale (ATA)** sono Aree a cui il P.R.G.C. riconosce intrinseche qualità di bene e risorsa collettiva, con precipue potenzialità nell'ambito delle attività turistiche, ricreative, culturali e scientifiche. Il P.R.G. individua in cartografia due Aree di Tutela Ambientale (ATA):

- **ATA.1:** area posta alla destra del torrente Stura del Monferrato, individuata anche nel documento della Regione Piemonte;
- **ATA.2:** area posta oltre il crinale della frazione Sant'Antonio, alla sinistra del rio Marca e della Provinciale per Vallegiolitti.

Fatti salvi vincoli, limitazioni e prescrizioni relativi a fasce di rispetto (art. 21), salvaguardia idrogeologica (art. 23), aree boscate e a vocazione agricola (art. 24), per le Aree di Tutela Ambientale il P.R.G.C., nei punti che seguono, detta specifici limiti e prescrizioni cui conformare gli interventi edilizi.

2.1. Indici e parametri edilizi:

Destinazione d'uso propria: agricola.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, terziario T.2. e T.3.

Tipi d'intervento: quelli ammessi nella Zona Normativa E con le limitazioni sotto imposte:

Rc ..... ≤ 25%

H abitativo/agrituristico ..... ≤ m 7.00

H agricolo non abitativo ..... ≤ m 4.50

Distanze ..... art. 32 presenti Norme

Aree a verde privato ..... ≥ 30% Sf

Aree a parcheggio privato (abitativo e turistico-ricettivo): ..... ≥ 33% Sul

Aree per servizi alla città e urbanizzazioni (da cedere gratuitamente):  
..... per la Zona Normativa E (art. 16, comma 13.7)

2.2. L'intervento di "nuova costruzione" è ammesso esclusivamente per:

- a) strutture agricole non abitative di aziende agricole con più del 50% di superficie aziendale in aree di cui al presente Titolo III;
- b) opere pubbliche o di uso pubblico, per scopi compatibili agli obiettivi fissati dal P.R.G.C. per queste aree;

c) opere pertinenziali agli edifici così come declamate dall'art 26

- 2.3. L'intervento di "demolizione-ricostruzione" é ammesso soltanto quando comporti costi sicuramente minori rispetto a quelli di un appropriato intervento di recupero. La convenienza economica dovrà essere attestata da una perizia tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato.
- 2.4. Per l'esecuzione delle necessarie opere di sistemazione del terreno, stabilizzazione dei pendii, regimazione delle acque, ecc., è prescritto l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (rivegetazione, terre armate, palificate, viminate, gabbionate, muri a secco, ecc.);
- 2.5. È fatto divieto di:
- a) aprire e coltivare nuove cave;
  - b) introdurre specie animali non autoctone;
  - c) danneggiare e distruggere vegetali di qualsiasi specie, fatte salve le normali operazioni connesse alle attività agricole e la raccolta dei funghi secondo il Regolamento Comunale;
  - d) abbattere e danneggiare piantagioni di particolare valore ambientale o scientifico, fatte salve le normali operazioni di ceduzione connesse alla rotazione ed al miglioramento del bosco;
  - e) asportare rocce o minerali, salvo che per motivi di studio autorizzati dal Sindaco del Comune;
  - f) costruire nuove linee elettriche o telefoniche nonché nuove condotte per gas o liquidi, fuori dalle aree appositamente previste e vincolate dal Piano Tecnico Esecutivo delle Opere Pubbliche, fatti salvi gli impianti e le condotte completamente interrati;
  - g) installare impianti e antenne per le comunicazioni radio-telefoniche;
  - h) potenziare o insediare attività di allevamento di bovini, suini, equini, ovini e canidi oltre i 100 capi; volatili, conigli ed altri piccoli animali oltre i 200 capi;
  - i) effettuare movimenti terra che producano alterazioni all'altimetria del terreno superiori di:
    - m 1.00 per superfici superiori a mq 200;
    - m 3.00 per superfici inferiori a mq 200;
  - j) realizzare muri di sostegno terra di altezza superiore a 1.50 m, ad eccezione di eventuali interventi di messa in sicurezza e/o stabilizzazione dei pendii, ove non sussistano adeguati interventi alternativi. In questo caso il paramento visibile deve essere eseguito o rivestito in muratura di mattoni o in pietra naturale, a faccia vista.
- 2.6. Le recinzioni devono essere eseguite:

- in semplice rete metallica plastificata su paletti d'acciaio verniciato o in legno, infissi nel terreno o in un cordolo di fondazione sporgente non più di 30 cm dal suolo posto a quota maggiore; l'altezza complessiva della recinzione, misurata dal suolo posto a quota maggiore, non deve superare i 150 cm.; la parte di cordolo fuori terra deve essere eseguita o rivestita in mattoni e/o pietra naturale, a faccia vista;
- in legno, composte da pali infissi direttamente nel terreno, corrente superiore e travi a croce di S. Andrea tra i montanti: altezza complessiva massima 150 cm;
- i recinti per bovini, equini, ovini e altri animali di grossa taglia devono essere realizzati con la tipologia del punto precedente (in legno), eventualmente integrata da un corrente a mezza altezza, con occultamento dell'elettrificazione sul retro di correnti e montanti.
- nel rispetto degli arretramenti previsti all'art. 32 comma 9 -.

2.7. Tutti gli interventi ammessi devono essere condotti nel rispetto dei disposti dell'art. 18; le prescrizioni di cui al comma 6 dello stesso articolo 18, relativo alle coperture di edifici rurali o civili, turistici o agrituristici, sono estese a tutti gli edifici a qualsiasi scopo destinati.

3. **Le Aree di Tutela Paesaggistica (ATP):** sono aree di tutela delle emergenze naturali, paesistiche o architettoniche. Sono **inedificabili**. Sono destinate alla conservazione dello stato di natura e alle coltivazioni agricole; eventuali edifici esistenti possono essere oggetto dei soli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione, senza aumenti di volume.

3.1. Sono ammessi esclusivamente gli interventi necessari al passaggio e alla manutenzione delle infrastrutture di rete: energia elettrica, acquedotto, gas, ecc., oppure necessari alla stabilizzazione dei pendii, regimazione delle acque. Per queste opere è **prescritto l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica** (rivegetazione, terre armate, palificate, viminate, gabbionate, muri a secco, ecc.).

3.2. È fatto divieto di:

- a) aprire e coltivare nuove cave;
- b) introdurre specie animali non autoctone;
- c) danneggiare e distruggere vegetali di qualsiasi specie, fatte salve le normali operazioni di ceduzione e le normali operazioni connesse alle attività agricole nonché la raccolta dei funghi secondo il Regolamento Comunale;
- d) asportare rocce o minerali, salvo che per motivi di studio autorizzati dal Sindaco del Comune;
- e) costruire nuove linee elettriche o telefoniche nonché nuove condotte per gas o liquidi, fuori dalle aree appositamente previste e vincolate dal Piano Tecnico Esecutivo delle Opere Pubbliche, fatti salvi gli impianti e le condotte completamente interrati;
- f) installare cabine elettriche, impianti e antenne per le comunicazioni radio-telefoniche;

- g) effettuare movimenti terra o realizzare opere d'arte che non siano legati a interventi di sistemazione idrogeologica che si rendano necessari alla sicurezza dei luoghi. Per tali opere è prescritto l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.
4. **Percorsi di Pregio Paesaggistico:** sono percorsi viari, in massima parte distinti dalla viabilità principale, a cui il P.R.G.C. riconosce particolari qualità paesaggistiche e ambientali da proteggere e valorizzare. Sono percorsi che attraversano luoghi di pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico particolarmente adatti alla promozione di attività culturali e del tempo libero, attività finalizzate alla valorizzazione del territorio soprattutto in ambito turistico.
- 4.1. Il P.R.G. individua in cartografia i percorsi di interesse paesaggistico e istituisce fasce di rispetto di cento metri su entrambi i lati misurate a partire dal ciglio strada.
- 4.2. Le fasce di rispetto suddette si interrompono in corrispondenza dei centri abitati e della zona normativa D ed F.
- 4.3. Per le aree e gli immobili ricompresi in fascia di rispetto vigono i disposti di cui al precedente comma 2 “Aree di tutela ambientale (ATA)”.
- 4.4. Nelle fasce di rispetto possono trovare opportuna sistemazione aree pubbliche o assoggettate all’uso pubblico, attrezzate per il parcheggio, il gioco, il ristoro, l’informazione turistica e quant’altro di utile per lo studio e il godimento del paesaggio e della natura.
5. **Alberature d’interesse paesaggistico:** negli elaborati grafici di P.R.G.C. sono individuate con specifica simbologia le alberature che, per ragioni di salvaguardia di valori paesistici riconosciuti o quali elementi di mitigazione degli impatti ambientali prodotti dall’attività edilizia, sono sottoposte alle norme di tutela di cui al presente comma.
- 5.1. È fatto divieto a chiunque di abbattere o danneggiare le alberature d’interesse paesaggistico.
- 5.2. I proprietari dei terreni interessati dalle alberature sono responsabili della buona cura degli alberi e dell’immediato re-impianto degli alberi morti.
- 5.3. La capitozzatura è vietata e la potatura, ove necessaria, deve avvenire nei periodi di riposo vegetativo (ottobre – marzo).
- 5.4. L’abbattimento e la capitozzatura degli alberi possono essere consentiti nei casi di pubblico interesse, o per gravi problemi fitosanitari e potranno avvenire solo dopo il rilascio di specifica autorizzazione comunale da richiedersi presso l’ufficio tecnico.
- 5.5. I proprietari dei fondi interessati dall’alberatura d’interesse paesaggistico di Torre S. Quilico (Tav. 5b), tutelata in quanto elemento naturale di mitigazione dell’impatto paesaggistico della nuova area artigianale D3, sono inoltre tenuti ad estendere il filare con nuovi pioppi cipressini, in ragione del procedere dei lavori di urbanizzazione della nuova area produttiva, in modo tale per cui i nuovi edifici restino schermati rispetto alla S.S. 590 della Val Cerrina. I proprietari dei fondi sono tenuti a presentare il progetto di prolungamento del filare, con individuazione cartografica della posizione

degli alberi esistenti e previsti, richiedendo contemporaneamente l'autorizzazione alla piantumazione.

**art. 23. Norme di tutela dalla pericolosità geomorfologica: classi di pericolosità geomorfologica (art. 10, comma 1.4, presenti norme)**

1. L'intero territorio comunale è stato classificato in funzione della Pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996, n. 7/LAP e successiva Nota Tecnica Esplicativa.
2. Sulla base del livello di pericolosità geomorfologica e del processo od elemento geologico che la genera, sono state individuate n.3 classi per livelli di pericolosità da bassi a moderati (Classi II lato sensu) e n.14 classi per livelli di pericolosità da medi a molto elevati (Classi III lato sensu). Le prescrizioni di Zona ed Area Normativa, di cui al Titolo II delle presenti norme, sono subordinate alle disposizioni del presente articolo, nonché alle prescrizioni specifiche contenute nella “Relazione geologico-tecnica sulle aree interessate da nuovi insediamenti – terza fase” (elaborato R6).
3. Prescrizioni generali Classi II (lato sensu)-Nelle porzioni di territorio comprese nelle classi II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, sono consentite nuove edificazioni, purché gli interventi non incidano negativamente sulle aree limitrofe e non ne condizionino l'edificabilità. Ogni intervento di nuova costruzione od ampliamento di costruzioni esistenti deve essere preceduto, ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, da specifici studi geologici, geotecnici e sismici, finalizzati a definire, sulla base del modello geologico e geotecnico del sito, le più opportune scelte progettuali per il corretto inserimento delle opere e gli eventuali interventi di consolidamento dei terreni e di regimazione delle acque superficiali.
4. **Prescrizioni specifiche Classi II**
  - 4.1. **Classe II a** – Porzioni di territorio caratterizzate da bassa pericolosità geomorfologica nelle quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali; la relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/08, facente parte degli elaborati progettuali e propedeutica alla progettazione geotecnica, dovrà contenere .
    - rilievo geologico e geomorfologico di dettaglio;
    - studio della circolazione idrica superficiale e sotterranea;
    - definizione del modello geologico del sottosuolo del sito, mediante specifiche indagini geognostiche sviluppate in modo da caratterizzare il volume significativo della prevista opera;
    - individuazione del più idoneo piano di appoggio per fondazioni dirette o dell' eventuale necessità di fondazioni speciali;
    - verifiche di stabilità del pendio nella situazione di progetto;
    - verifiche di compatibilità dell' opera con le condizioni di pericolosità del sito e valutazioni sull' insussistenza di aggravio delle condizioni di rischio per le strutture adiacenti già esistenti;
    - eventuali prescrizioni per la previsione (se necessaria) di interventi migliorativi del sito (opere di bonifica, opere di sostegno e di consolidamento, drenaggi, adozione



di fondazioni speciali) o di accorgimenti tecnici per la limitazione della pericolosità tramite applicazione di vincoli costruttivi.

- caratterizzazione della pericolosità sismica del sito.

4.2. **Classe II b** -Settori di fondovalle potenzialmente allagabili per fenomeni di ristagno caratterizzati da bassa energia e limitate altezze idrometriche. L'utilizzo di tali settori a fini urbanistici, conseguentemente alle indagini di dettaglio ai sensi del D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/08, è subordinato all'adozione di cautele costruttive o alla previsione di accorgimenti tecnici per la limitazione della pericolosità. La relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/08, facente parte degli elaborati progettuali e propedeutica alla progettazione geotecnica, dovrà contenere:

- rilievo geologico e geomorfologico di dettaglio;
- studio della circolazione idrica superficiale e sotterranea;
- definizione del modello geologico del sottosuolo del sito, mediante specifiche indagini geognostiche sviluppate in modo da caratterizzare il volume significativo della prevista opera;
- individuazione del più idoneo piano di appoggio per fondazioni dirette o dell'eventuale necessità di fondazioni speciali;
- verifiche di compatibilità dell'opera con le condizioni di pericolosità del sito e valutazioni sull'insussistenza di aggravio delle condizioni di rischio per le strutture adiacenti già esistenti;
- eventuali prescrizioni per la previsione (se necessaria) di interventi migliorativi del sito o di accorgimenti tecnici per la limitazione della pericolosità tramite applicazione di vincoli costruttivi (edifici su rilevato, assenza di locali interrati etc.).
- caratterizzazione della pericolosità sismica del sito.

4.3. **Classe II c** -Settori di versante che non presentano situazioni di dissesto, ma per i quali le scadenti caratteristiche litotecniche del substrato e dei terreni di copertura, impongono per l'utilizzo specifici approfondimenti di indagine ai sensi del D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/08 finalizzati a caratterizzare il modello geologico del sito e la stabilità del versante in presenza delle opere. La relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/08, facente parte degli elaborati progettuali e propedeutica alla progettazione geotecnica, dovrà contenere:

- rilievo geologico e geomorfologico di dettaglio;
- studio della circolazione idrica superficiale e sotterranea;
- definizione del modello geologico del sottosuolo del sito, mediante specifiche indagini geognostiche sviluppate in modo da caratterizzare il volume significativo della prevista opera;
- individuazione del più idoneo piano di appoggio per fondazioni dirette o dell'eventuale necessità di fondazioni speciali;
- verifiche di compatibilità dell'opera con le condizioni di pericolosità del sito e valutazioni sull'insussistenza di aggravio delle condizioni di rischio per le strutture

adiacenti già esistenti;

- verifica di stabilità globale del pendio in presenza delle opere ed in condizioni sismiche;
- eventuali prescrizioni per la previsione (se necessaria) di interventi migliorativi del sito o di accorgimenti tecnici per la limitazione della pericolosità tramite applicazione di vincoli costruttivi (edifici su rilevato, assenza di locali interrati etc.).
- caratterizzazione della pericolosità sismica del sito.

5. **Prescrizioni generali Classi III (lato sensu)** -Nelle porzioni di territorio comprese nelle classi III dove gli elementi configurano una pericolosità da moderata a molto elevata, gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento consentiti dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, da specifiche indagini geognostiche, studi geologici, geotecnici e sismici finalizzati a definire, sulla base del modello geologico e geotecnico del sito, le più opportune scelte progettuali per il corretto inserimento delle opere e gli eventuali interventi di consolidamento dei terreni e di regimazione delle acque superficiali, analogamente a quanto previsto per le classi II; la relazione geologica dovrà inoltre essere integrata con una positiva Verifica tecnica prodotta ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle NdA del PAI, che attesti la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità geomorfologica del sito.

## 6. **Prescrizioni specifiche Classi III**

6.1. **Classe III indifferenziata** -Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che, per la presenza di settori a potenziale pericolosità medio-elevata non differenziati allo stato attuale di approfondimento, da altri a pericolosità minore, sono da considerare globalmente inidonee a nuovi insediamenti. L'individuazione di eventuali settori a bassa pericolosità dovrà essere attuata in seguito ad ulteriori studi di dettaglio, tramite procedura di variante di Piano Regolatore.

6.1.1. In tali aree sono ammessi:

- li interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale, senza aumento di superficie o volume), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia;
- **la realizzazione di nuove pertinenze di cui all'art 26 ;** ;
- un limitato incremento del carico antropico, solo se strettamente legato all'attività agricola.

6.2. **Classe IIIa1)** -Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici tali da definire una potenziale pericolosità che le rende inidonee a nuovi insediamenti.

6.2.1. Sugli edifici isolati esistenti e nelle aree ad essi pertinenziali sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale, senza aumento di superficie o volume), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia;

- limitati interventi di nuova costruzione se funzionali al recupero dei rustici;
  - la realizzazione di nuove pertinenze di cui all'art 26 ;
  - un limitato incremento del carico antropico, solo se strettamente legato all'attività agricola.
- 6.3. **Classe IIIa2)** -Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati interne alla fascia di rispetto di 10 metri della rete idrografica minore (sia demaniale che privata) che, per effetto di una generica pericolosità potenziale, sono cautelativamente da ritenersi fasce di rispetto di inedificabilità assoluta ai sensi del R.D. 523/1904.
- 6.3.1. In tali aree sono ammessi, previa verifica di compatibilità idraulica che escluda incrementi del rischio e interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua:
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale, senza aumento di superficie o volume), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia;
  - la realizzazione di recinzioni purché non interferenti con eventuali acque di esondazione.
- 6.4. **Classe IIIb)** -Porzioni di territorio edificate interne alla fascia di rispetto della rete idrografica minore che, per effetto di una generica pericolosità potenziale, sono cautelativamente da ritenersi fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ai sensi del R.D. 523/1904 .
- 6.4.1. In tali aree, per le quali non sono previsti interventi di riassetto territoriale, sono ammessi, previa verifica di compatibilità geomorfologica ed idraulica ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle NdA del PAI che escluda incrementi del rischio e interferenze con i settori limitrofi:
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale, senza aumento di superficie o volume), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
  - la realizzazione di recinzioni di tipo discontinuo (aperte).
- 6.5. **Classe IIIa-E1)** -Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata e pertanto inadatte a nuovi insediamenti.
- 6.5.1. Per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti: -gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico funzionale, ma senza incremento di superficie o di volume), di restauro e di risanamento conservativo; -gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo.
- 6.5.2. In applicazione all'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui so-no destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”

6.6. **Classe IIIa-E3)** -Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da fenomeni di inondazione, di allagamento e da dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità media o moderata.

6.6.1. In tali aree sono consentiti, oltre agli interventi di cui alla classe IIIa-E2:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, con aumenti di superficie e volume;
- la realizzazione di nuove pertinenze di cui all'art 26;
- un limitato incremento del carico antropico, solo se strettamente connesso all'attività agricola.

6.6.2. In applicazione all'art. 9, comma n. 5 e 6, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui so-no destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

6.7. **Classe IIIa-FA)** – Porzioni di territorio interne alla Fascia "A" del torrente Stura. In tali aree si applicano le norme di cui agli articoli 29 e 39 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

6.8. **Classe IIIa-FB)** – Porzioni di territorio interne alla Fascia "B" del torrente Stura; per le finalità connesse al presente Piano, in tali aree si applicano le norme di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e sono consentiti i seguenti interventi di cui all'art. 39 comma 4 delle stesse norme:

6.8.1. opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- 6.8.2. interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- 6.8.3. interventi di adeguamento igienico -funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
- 6.8.4. per gli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c), non sono ammessi incrementi del carico antropico o formazione di nuove unità abitative.
- 6.9. **Classe IIIa-FC)** -Porzioni di territorio interne alla Fascia "C" del torrente Stura; in tali aree si applicano le norme di cui alla classe IIIa-E3.
- 6.10. **Classe IIIb2-a)** -Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità da elevata a molto elevata, nelle quali sono pertanto necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, con interventi di tipo strutturale.
- 6.10.1. In tali aree in assenza delle opere, sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di cui alla classe IIIa-E1, se ricadenti nella fascia di pericolosità Ee;
  - gli interventi di cui alla classe IIIa-FB, se ricadenti nella Fascia Fluviale "B" del torrente Stura.
- 6.10.2. In assenza delle opere, le previsioni progettuali volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, possono prevedere interventi di ristrutturazione edilizia anche comportante sopraelevazione, purché realizzati al di sopra della quota di sicurezza (individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi al TR200 incrementati di un franco di sicurezza di 1 metro).
- 6.10.3. In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale e alla conseguita minimizzazione del rischio, sulla base della procedura definita al punto 5 delle presenti norme, potranno essere ammessi :
- gli interventi di nuova costruzione che comportino un incremento del carico antropico, purché gli stessi prevedano che le superfici destinate alla presenza continuativa di persone, siano realizzati al di sopra della quota di sicurezza, individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi al TR200 incrementati di un franco di sicurezza di 1 metro. Le opere e gli interventi dovranno garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.
- 6.11. **Classe IIIb2-b1)**-Porzioni di fondovalle edificate interne a delimitazioni di dissesto con pericolosità Ee o Em e pertanto caratterizzate da pericolosità geomorfologica tale

da richiedere previsioni di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, con interventi di tipo non strutturale (risagomature d'alveo, pulizia ed asportazione della vegetazione, rimodellamenti del terreno, sopraelevazioni, etc.)

- 6.11.1. In tali aree in assenza delle opere, sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui alla classe IIIa-E1, per i serrori in dissesto e pericolosità Ee e alla classe IIIa-E3, per i settori in dissesto a pericolosità Em.
- 6.11.2. In seguito alla realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e alla conseguita minimizzazione del rischio, sulla base della procedura definita al punto 5 delle presenti norme, potranno essere autorizzate le previsioni di nuova costruzione che comportino un incremento del carico antropico, purché le stesse prevedano che le superfici destinate alla presenza continuativa di persone, siano realizzati al di sopra della quota di sicurezza, individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi al TR200 incrementati di un franco di sicurezza di 1 metro. Le opere e gli interventi dovranno garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.
- 6.12. **Classe IIIa-F1)** -Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da frane attive con pericolosità molto elevata e pertanto inidonee a nuovi insediamenti.
- 6.12.1. Per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di manutenzione ordinaria (con adeguamento igienico funzionale, ma senza incremento di superficie o di volume);
  - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo.
- 6.12.2. In applicazione all'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
  - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
  - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

6.13. **Classe IIIa-F2)** -Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da frane quiescenti con pericolosità elevata e pertanto inadatte a nuovi insediamenti.

6.13.1. Per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico funzionale, ma senza incremento di superficie o di volume) di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo.

6.13.2. In applicazione all'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del



suddetto decreto legislativo.

- 6.14. **Classe IIIb2-b2** -Porzioni di versante edificate contigue a dissesti con pericolosità potenzialmente da media ad elevata, nelle quali sono di norma necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
- 6.14.1. Su tali aree, sulla base di approfondimenti di studio puntuali nell'ambito di una verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 9 comma 12 del NTA del PAI, che individui moderati livelli di rischio geomorfologico, le opere di riassetto potranno limitarsi alla definizione ed attuazione di un piano di monitoraggio per il controllo dell'evoluzione dei fenomeni e la caratterizzazione dell'attività degli stessi nel tempo.
- 6.14.2. In tali aree in assenza degli interventi, sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui alla classe IIIa-F2.
- 6.14.3. In seguito alla realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e alla conseguita minimizzazione del rischio sulla base della procedura definita al punto 5 delle presenti norme, potranno essere ammesse previsioni di nuova costruzione che comportino un incremento del carico antropico.
- 7. Procedure per la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e la minimizzazione del rischio nelle classi IIIb**
- 7.1. Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP.
- 7.2. Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 7.3. La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale formalizzare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.
- 7.4. Per la definizione degli interventi si dovrà fare riferimento alla "Scheda di individuazione preliminare degli interventi di riassetto territoriale per le aree ricadenti nelle classi IIIb" di cui al paragrafo 12.4 della "Relazione geologico-tecnica (fasi 1 e 2) Elaborato R1".
- 8. Opere idrauliche e di attraversamenti dei corsi d'acqua:**
- 8.1. Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione.
- 8.2. Non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.

- 8.3. La realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I. -.
- 8.4. Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive pie-ne" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

**SCHEDA INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE PER LE AREE RICADENTI  
NELLE CLASSI IIIb**

<b>Area/Località</b>	<b>Classe</b>	<b>Tipologia dissesto o problematica</b>	<b>Interventi di riassetto indicativi</b>
<b>A</b> Pozzo	IIIb2a	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio Piazza nel tratto tombinato con sezione insufficiente	Ampliamento della sezione nel tratto tombinato. Pulizia e manutenzione alveo
<b>B</b> Sbocco Rio della Valle	IIIb2a	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio della Valle	Difese arginali
<b>C</b> C.na S. Quilico	IIIb2b	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio Casaleggio	Pulizia e manutenzione alveo
<b>D</b> C.na S. Quilico	IIIb2a	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio Casaleggio	Ampliamento della sezione dell'attraversamento della S.S. 590. Pulizia e manutenzione alveo. Difese arginali
<b>E</b> C.na S. Quilico	IIIb2b	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio Casaleggio	Pulizia e manutenzione alveo
<b>F</b> C.na Saliceto	IIIb2b	Area contigua a colamento lento attivo	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>G</b> Cicengo	IIIb2b	Area contigua a colamento lento quiescente	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>H</b> C.na Becchi	IIIb2b	Area posta immediatamente a valle di scivolamento rotazionale quiescente	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>I</b> Chiesa parrocchiale Capoluogo	IIIb2b Post interventi	Area prossima ad una scarpata ad elevata pendenza	Interventi di consolidamento già realizzati
<b>J</b> Cicengo	IIIb	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio Piazza	
<b>K</b> Cicengo	IIIb	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio Piazza	
<b>L</b> Pozzo	IIIb2b	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio Piazza	Pulizia e manutenzione alveo
<b>M</b> Sbocco Rio della Valle	IIIb2b	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio della Valle	Pulizia e manutenzione alveo
<b>N</b> Mulino S. Quilico	IIIb2a	Area potenzialmente inondabile per effetto del Torrente Stura	Difese arginali
<b>O</b> Sponda destra Torrente Stura	IIIb2a	Area potenzialmente inondabile per effetto del Torrente Stura	Ampliamento della sezione dell'attraversamento del Torrente Stura. Difese arginali
<b>P</b> Sponda sinistra Torrente Stura	IIIb2b	Area potenzialmente inondabile per effetto del Torrente Stura	Ampliamento della sezione dell'attraversamento del Torrente Stura. Difese arginali
<b>Q</b> Area sud Cicengo	IIIb2b	Area interessata da colamento rapido quiescente	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto

<b>Area/Località</b>	<b>Classe</b>	<b>Tipologia dissesto o problematica</b>	<b>Interventi di riassetto indicativi</b>
<b>R</b> C.na Crosa	IIIb2b	Area a valle di frana rotazionale attiva	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>S</b> Sud Casaleggio	IIIb2b	Area a valle di colamento lento quiescente	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>T</b> Sponda sinistra Rio della Valle – S. Quilico	IIIb2b	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio della Valle	Pulizia e manutenzione alveo
<b>U</b> Sponda destra Rio della Valle – S. Quilico	IIIb2b	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio della Valle	Pulizia e manutenzione alveo
<b>V</b> Nord Cicengo	IIIb2b	Area contigua e a monte di colamento lento quiescente	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>W</b> C.na Ghizzolana	IIIb2b	Area a valle di colamento lento quiescente	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>X</b> Mulino del Barocco	IIIb2b	Area potenzialmente inondabile per effetto del Rio della Valle	Pulizia e manutenzione alveo
<b>Y</b> Voggiardi	IIIb2b	Area contigua a colamento lento attivo	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>Z</b> Mulino del Boschetto	IIIb2b	Area contigua a colamento lento quiescente	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>2°</b> Sud Odalengo Concentrico	IIIb2b	Area contigua a dissesto, a monte di frana rotazionale attiva	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>2B</b> Vallestura	IIIb2a	Area contigua a frana rotazionale quiescente	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>2C</b> Casaleggio concentrico	IIIb2b	Area contigua nella zona a monte di frana rotazionale quiescente	Interventi di consolidamento o monitoraggio dell'attività del dissesto
<b>2D</b> Sponda sinistra Torrente Stura	IIIb2a	Area potenzialmente inondabile per effetto del Torrente Stura	Ampliamento della sezione dell'attraversamento della strada 300 m più a valle. Difese arginali
<b>2E</b> Sponda sinistra Torrente Stura	IIIb2a	Area potenzialmente inondabile per effetto del Torrente Stura	Ampliamento della sezione dell'attraversamento della strada 150 m più a valle. Difese arginali

**9. Opere idrauliche e di attraversamento dei corsi d'acqua:**

- 9.1. Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione.
- 9.2. Non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.
- 9.3. La realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I. -.
- 9.4. Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive pie-ne" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

**art. 24. Altre aree di salvaguardia inedificabili o ad edificabilità limitata e controllata**

1. **Aree boscate o da rimboscare (art. 10, comma 1.1, lettera g) presenti norme**): Sono aree individuate negli elaborati grafici del Piano in cui sono consentiti esclusivamente i lavori e le opere di manutenzione necessari per:

- a) conservare i boschi;
- b) realizzare i prescritti rimboschimenti.

Sono sottoposte a regime di tutela paesaggistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1 lettera g) del D.Lgs. 22/01/2004 n°42, della L.R. 03/04/1989 n°20 e dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i.- Sono inedificabili e pertanto sono vietate nuove costruzioni e nuove opere di urbanizzazione. Per l'esecuzione delle necessarie opere di sistemazione del terreno, stabilizzazione dei pendii, regimazione delle acque, ecc., è **prescritto l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica** (rivegetazione, terre armate, palificate, viminate, gabbionate, muri a secco, ecc.-).

Eventuali edifici ricadenti in queste aree potranno essere oggetto di interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche preordinati al cambio di destinazione d'uso, senza aumento di volume.

Per la definizione di bosco, anche in presenza di indicazioni cartografiche difformi, occorre fare riferimento a quanto stabilito dall'art. 2 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 227 e per eventuali trasformazioni boschive devono essere applicati i disposti dall'art. 4 del medesimo Decreto

2. **Aree ad edificabilità limitata in funzione di tutela della vocazione agricola dei suoli (art. 10, comma 1.1, lettera h) presenti norme**): Sono aree destinate alle colture agricole di alta qualità individuate negli elaborati grafici del Piano. Rientrano tra queste tutti i vigneti DOC e DOCG. In queste aree non sono consentiti interventi di nuovo impianto; non è consentito l'ampliamento di edifici ad uso extra agricolo; l'ampliamento di eventuali edifici agricoli, anche ad uso abitativo, deve essere contenuto entro il 20% della Sul preesistente e può essere concesso solo ove inserito in piani di sviluppo aziendale e quando non avvenga a detrimento della superficie coltivata. Sono aree vincolate ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.; art. 11 PTR; art. 21.2 PTP.

3. **Aree soggette Vincolo idrogeologico (L.R. 45/1989)**: Le aree soggette a vincolo idrogeologico (ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e R.D. n° 215 del 13.2.1933), individuate negli elaborati grafici di piano (Tavola P3 e P4), sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni ed ai relativi riferimenti legislativi e alla L.R. n° 45/1989.

**art. 25. Classificazione Sismica: Edifici ed infrastrutture di interesse strategico**

1. Ai sensi della D.G.R. n. 61-11017 del 17/11/2003 e dell'Ordinanza del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, allegato A -"Classificazione sismica dei Comuni italiani"-, il Comune di Odalengo Grande è classificato in "Zona 4" ossia in zona a bassa sismicità. In tutto il territorio comunale l'obbligo del rispetto delle norme antisismiche previste dall'Ordinanza del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 è prescritto soltanto per gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Demolizione -Ricostruzione, condotti su immobili e infrastrutture di interesse strategico di cui all'allegato B della D.G.R. N. 64-11402, in data 23/12/2003, e per maggior dettaglio indicati al comma che segue.
2. Il piano regolatore individua un unico edificio di interesse strategico. Lo indica graficamente nelle tavole di Piano (Tavola 6a) e lo descrive come segue: Palazzo Comunale distinto al N.C.E.U. Foglio 10 mappale 41.
3. Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Demolizione -Ricostruzione, condotti sugli immobili di interesse strategico individuati ai precedenti commi, sono soggetti a progettazione antisismica. Ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 27/04/2004, n. 1/DOP, punto 5, per tali interventi non si procede al rilascio di autorizzazione ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 ma, all'atto del deposito ai sensi della L. 1086/74, il progetto strutturale deve essere accompagnato da Dichiarazione Asseverata del progettista circa il rispetto delle prescrizioni della normativa antisismica approvata con l'ordinanza n. 3274/2003.

## **TITOLO IV : Opere minori, Distanze, Norme Transitorie, Dergoghe**

### **art. 26. Opere minori, accessorie e pertinenziali.**

#### **1. Costruzioni accessorie e di pertinenza**

- 1.1. In tutto il territorio comunale, nell'osservanza dei limiti e delle prescrizioni dettate per ciascuna Zona od Area Normativa, fatti salvi divieti, limiti, prescrizioni e disposizioni di cui di cui all'art. 10 e al Titolo III delle presenti norme, possono essere realizzate tutte le opere costituenti pertinenze, intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportano aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. -.
- 1.2. Si intende quindi che le pertinenze e gli accessori che comportano aggravio delle opere di urbanizzazione si considerano alla stessa stregua di edifici principali.
- 1.3. Nell'edificazione di nuove pertinenze e di nuovi accessori, così come nell'ampliamento di quelli già esistenti, dovranno essere rispettati prescrizioni e parametri dell'Area Normativa in cui si inseriscono.

#### **2. Verande**

- 2.1. Con esclusione delle Aree Normative A1 e A2, nonché delle parti di edifici che prospettano su spazi pubblici della Zona Normativa A, è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione dagli agenti atmosferici e per il miglior godimento dei balconi, senza che l'opera produca incremento di Sul.
- 2.2. Il necessario preventivo permesso di costruire potrà essere rilasciato in presenza dei seguenti requisiti:
  - a) le verande devono essere mobili;
  - b) l'infisso deve essere identico per tutti i piani dell'edificio, anche se le verande vengono realizzate in tempi diversi; a tale scopo deve essere presentato un progetto unitario relativo al prospetto interessato, che preveda l'inserimento delle verande a tutti i piani in modo che tutte le chiusure rispondano ad una soluzione architettonica ordinata ed unitaria;
  - c) la qualità dell'infisso deve garantire adeguata congruità con l'architettura dell'edificio e con l'ambiente circostante;
  - d) la superficie di pavimento da chiudere non può essere superiore a 9 mq per unità immobiliare;
  - e) i locali retrostanti dovranno essere adeguatamente ventilati anche con mezzi meccanici; in particolare i servizi igienici, le cucine e i locali con posto di cottura o focolare che si aprono sulle verande devono essere dotati di adeguati impianti di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno in grado di garantire un numero sufficiente di ricambi d'aria;



- f) non possono essere installati nella veranda corpi o apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

### **3. Pensiline e tettucci**

3.1. In tutte le Zone Normative di Piano possono essere autorizzate pensiline e tettucci a protezione di ingressi, porte e finestre alle seguenti condizioni:

- a) nelle Aree Normative A1 e A2 sono ammesse solo se originariamente preesistenti e nel rigido rispetto di disegno, dimensioni e materiali originali;
- b) nelle Aree Normative A3, A4 e A5 sono ammessi unicamente se aggettanti su suolo privato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- prospicienti spazi pubblici: oggetto max pari all'arretramento da filo strada e non superiore a 110 cm, in armonia con il disegno, i materiali e le finiture della facciata e preferibilmente in cristallo temperato trasparente, privo di telaio, su semplici mensole in acciaio, nell'intento di ridurre al minimo l'impatto visivo;
  - prospicienti spazi privati: oggetto max 150 cm superficie in pianta non superiore a 3,00 mq, realizzati con disegno semplice, in armonia con il disegno, i materiali e le finiture della facciata;
- c) nelle Zone Normative B, C e D sono ammessi comunque nel rispetto del rapporto di copertura ovvero con sporto non superiore a 150 cm. e superficie in proiezione orizzontale non superiore a 4,00 mq.

3.2. Tettucci e pensiline con sporto non superiore a 150 cm. non costituiscono Superficie coperta (Sc)

### **4. Piscine e campi gioco privati**

4.1. In tutte le Zone Normative, fatti salvi divieti, limiti, prescrizioni in tema di tutela ambientale e paesaggistica e con particolare riferimento ai disposti dell'art. 10 e degli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme, è ammessa la costruzione di piscine e campi gioco privati, con relativi fabbricati accessori (spogliatoi, docce, sauna, locali impianti, ecc.), esclusivamente nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni che seguono:

- a) essere pertinenze esclusive di fabbricati abitativi, turistici o agrituristici;
- b) per le piscine:
- avere superficie di vasca minore di 150 mq;
  - avere distanza:
    - dai confini di proprietà: maggiore o uguale alla profondità della vasca misurata lungo il lato adiacente il confine e comunque non minore di 1,50 m.

- dalle strade: in conformità ai disposti del successivo art. 32. Sono ammesse riduzioni sino a un minimo di 5,00 m. rispetto alle strade comunali e vicinali, quando l'opera non costituisca pregiudizio alla sicurezza stradale e sia formalmente dichiarata da parte del proprietario la rinuncia all'indennizzo dell'opera realizzata in fascia di rispetto stradale, in caso di esproprio per ampliamenti, variazioni di tracciato, migliorie, ecc., della strada stessa.
- verificare il rapporto di copertura dell'Area Normativa incrementato del 30% al solo fine della realizzazione della vasca (la vasca costituisce superficie coperta);

4.2. Per gli edifici accessori si applicano le norme specifiche dell'Area Normativa in cui ricadono (Rapporto di copertura Rc compreso) e nei limiti sotto indicati:

- $H \leq 3.30$  m.
- Copertura: preferibilmente a falde simmetriche (pendenza 25÷40%) in coppi alla piemontese oppure piano a giardino pensile;
- Murature: in mattone o pietra locale, a faccia vista, o intonacate e tinteggiate, oppure in legno;
- Distanze: successivo art. 32 -.

## 5. Pannelli solari termici e voltaici.

5.1. Fatti salvi i vincoli di tutela storico–architettonica–paesaggistica, l'installazione di pannelli solari è ammessa in tutte le Zone Normative del P.R.G.C., con le seguenti limitazioni:

- **nelle Zona Normativa A**, ove risulti compatibile con le esigenze di tutela del patrimonio storico e architettonico, e nella **Zona Normativa E**, i pannelli, fotovoltaici o termici, dovranno trovare collocazione privilegiata a terra in area schermata rispetto agli spazi pubblici. L'installazione a tetto è ammessa su terrazzi e tetti piani, ove adeguatamente schermati da parapetto, siepe sempreverde, ecc., oppure all'interno della sagoma del tetto, nello spessore del tetto in sostituzione del manto di copertura. I pannelli inseriti in falda devono risultare sempre contornati da una fascia in coppi di almeno un metro di larghezza. Per falde insolitamente estese detta fascia deve essere adeguatamente incrementata. I serbatoi e gli impianti di accumulo, le tubazioni dei condotti idraulici o elettrici, devono risultare perfettamente occultati.
- Nelle restanti zone il progetto tecnico deve dimostrare che il posizionamento dei pannelli in rapporto alla ricerca del minor impatto paesaggistico é giustificato dalla migliore resa energetica e minor costo d'installazione e manutenzione. Il posizionamento a terra, ove possibile, deve essere comunque privilegiato.

5.2. In qualsiasi Zona Normativa soluzioni innovative o particolari quali l'installazione su palo, le tettoie solari, ecc. potranno essere ammesse in ragione della qualità architettonica e del positivo rapporto con il contesto.

- 5.3. Gli elaborati grafici di progetto devono individuare le superfici interessate dalle installazioni degli impianti ed evidenziare le soluzioni tecnologiche ed architettoniche adottate. Ove occorra dovrà essere graficamente dimostrata l'efficacia dei sistemi di schermatura e occultamento con sezioni, viste prospettiche, fotomontaggi, ecc. -.
- 5.4. Il rilascio del permesso di costruire per interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione e di nuovo impianto è ammesso soltanto quando sia prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.
- 5.5. La massima superficie di pannelli installabile è determinata dal minimo necessario per il soddisfacimento energetico dei fabbricati e relative attività, cui l'impianto è asservito.
- 5.6. Installazioni per la produzione di energia elettrica di tipo industriale sono ammesse all'esterno delle aree di tutela ambientale, paesaggistica e storico architettonica, con le seguenti limitazioni:
- potenza di picco dell'impianto  $\leq 20$  kW;
  - altezza massima da terra m. 2,50 filo superiore pannelli e relative strutture;
  - rapporto tra superficie complessiva pannelli installati e superficie del lotto impegnato  $\leq 30\%$ ;
  - schermatura con siepe sempreverde su tutto il perimetro e a nord anche con doppio filare di alberi d'alto fusto;
  - non generare abbagliamento sulle strade pubbliche.

## **6. Chioschi, edicole e impianti per la distribuzione di carburante**

- 6.1. È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle disposizioni di cui all'art. 10 e al Titolo III delle presenti norme, nonché degli speciali vincoli di inedificabilità e delle distanze fissate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento d'Attuazione, l'installazione di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale o artigianale, quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazioni al pubblico di bevande e alimenti, nonché di impianti per la distribuzione dei carburanti, su tutto il territorio Comunale, ivi comprese le aree vincolate dal P.R.G.C. per servizi pubblici; non è peraltro consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti nelle aree destinate dal P.R.G.C. a verde pubblico e nelle aree vincolate per scopi di tutela ambientale o paesaggistica.
- 6.2. L'atto di assenso all'installazione delle opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.
- 6.3. Ove uno specifico piano di settore, approvato a norma di legge, disciplini taluna delle installazioni di cui al precedente punto 6.1, il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare l'installazione medesima è subordinato al rispetto del piano anzidetto, nonché alle disposizioni del punto seguente.

- 6.4. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi, edicole od altre analoghe opere in aree destinate a servizi pubblici che coprano ciascuna più di 20 mq. Ove uno specifico piano di settore ammetta installazioni dei tipi anzidetti, è ammessa una sola installazione del tipo disciplinato dal piano nei limiti della superficie coperta prevista dal piano di settore e, in assenza di tale previsione, nei limiti di 20 mq di superficie coperta.
- 6.5. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzioni o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino al Sindaco la facoltà di revocare l'assenso allorquando l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.

## **7. Autorimesse pertinenziali.**

- 7.1. In tutta la Zona Normativa, nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di tutela del paesaggio, di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, al servizio esclusivo dei fabbricati abitativi (rurali o civili) possono essere realizzate autorimesse attraverso il recupero di porzioni agricole o ex agricole anche in corpi di fabbrica accessori, chiusi o aperti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali strutturali e decorativi che li caratterizzano. Nel caso non sia possibile reperire volumetrie adatte o sufficienti, è consentito realizzare autorimesse in ampliamenti o nuove costruzioni sull'area di pertinenza nella misura massima di 25 mq
- 7.2. Gli interventi di cui al punto precedente potranno essere realizzati anche in superamento dei limiti di Uf e di Rc, rispettando le distanze previste dalla singola zona e in conformità alle prescrizioni dettate dall'art 18.

**art. 27. Pozzi e Antenne per radio-tele comunicazioni**

1. *Pozzi per usi domestici* – Ai sensi dell’art. 5 della L.R. 30/04/96, n° 22, lo sfruttamento delle acque sotterranee per usi domestici ossia per fini non connessi alle attività produttive, è consentito previo rilascio di provvedimento autorizzativo comunale ai sensi dell’art. 56 della L.U.R.. Il prelievo non potrà superare la portata massima di due litri/sec. né superare cinquemila mc/anno. L’uso potabile delle acque estratte è ammesso soltanto ove non sia possibile l’allacciamento alla rete pubblica di distribuzione dell’acqua potabile ed è subordinato al nulla osta dell’autorità sanitaria.
2. *Pozzi per usi non domestici* – Lo sfruttamento delle acque sotterranee per usi non domestici ossia per fini connessi alle attività produttive, è consentito nel rispetto dei disposti della L.R. 30/04/96, n° 22 e previo provvedimento autorizzativo comunale ai sensi dell’art. 56 della L.U.R.-. Detta autorizzazione è richiesta anche per le trivellazioni di ricerca.
3. *Antenne e impianti per radio-tele comunicazioni* –
  - 3.1. Il Comune di Odalengo Grande, ai sensi dell’art. 8, comma 6, della L. 36/2001, procederà alla approvazione di un regolamento atto a disciplinare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia relativi all’installazione, la modifica e l’adeguamento degli impianti e dei sistemi fissi per tele-radio telecomunicazioni con frequenza non superiore a 300GHz di cui alla vigenti norme nazionali e regionali.
  - 3.2. Per scopi di tutela ambientale e paesaggistica gli impianti e in particolare le antenne di cui al precedente punto, non sono ammessi nelle seguenti zone ed aree:
    - a) Zona Normativa A, come disposto all’art. 11, comma 7, delle presenti norme;
    - b) Zone di tutela ambientale e paesaggisticae, ivi comprese le fasce di rispetto ai percorsi di pregio paesaggistico, come disposto dall’art. 22 comma 2.5, lettera g) e comma 3.2, lettera f), delle presenti norme;
    - c) Colle di Monte Favato, su suoli posti a quota altimetrica maggiore di 400 m. s.l.m.;
    - d) Bricco S. Candido, su suoli posti a quota altimetrica maggiore di 350 m. s.l.m.;
    - e) Colle Madonna di Moncucco, su suoli posti a quota altimetrica maggiore di 340 m. s.l.m.;
  - 3.3. Il regolamento di cui al punto 1 del presente comma indicherà le zone e le aree di cui al precedente punto come inidonee per all’edificazione di impianti per tele-radio comunicazioni.

**art. 28. Aree a Verde privato e Aree a Parcheggio privato**

1. Sono aree destinate al verde e al parcheggio privato e sono aree di pertinenza degli edifici principali.
2. Sono aree individuate in cartografia con specifica simbologia, ovvero prescritte dalle Norme Tecniche di Zona o Area in rapporto alle destinazioni d'uso, alle capacità edificatorie dei lotti o alle nuove Sul. in progetto.
3. Sono aree inedificabili, se non al fine di ottimizzarne la funzione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi dell'Area Normativa in cui si inseriscono, o delle distanze di cui al successivo art. 31 e di tutte le norme di salvaguardia storico-architettonica, nonché di quelle ambientali di cui al titolo III delle presenti Norme. Ove siano rispettati i succitati vincoli, nelle aree a verde privato è quindi ammesso realizzare pergole, gazebi, fontane, serre, voliere, ecc., nonché attrezzature sportive di pertinenza esclusiva agli edifici principali. Sulle aree a parcheggio privato è ammesso realizzare tettoie e pergole per riparare gli automezzi in sosta.
4. Le aree a verde devono essere mantenute a prato ed essere piantumate in ragione di almeno 3 alberi d'alto fusto ogni 100 mq. -. Eventuali percorsi ed aree pavimentate necessari all'utilizzo dell'area non potranno occupare più del 30% dell'area ed essere di tipo discontinuo con buona permeabilità.
5. Le aree a parcheggio devono essere piantumate in ragione di almeno 2 alberi d'alto fusto ogni 100 mq. . L'eventuale pavimentazione deve essere di tipo discontinuo con buona permeabilità.

**art. 29. *Recupero a fini abitativi di sottotetti e rustici***

1. Per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'esclusione delle Aree Normative A1 e A2 ove si procederà caso per caso in funzione delle caratteristiche di ciascun edificio, in tutto il territorio comunale sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 06/08/1998 n° 21 conformemente alle indicazioni di cui alla circolare del Presidente della Giunta Regionale 25/01/1999 n° 1/PET, nel rispetto dei pregi storici, architettonici e decorativi degli edifici.
2. In tutto il territorio comunale sono consentiti gli interventi di recupero dei rustici abbandonati o dismessi rispetto all'attività agricola ai sensi della L.R. 29/04/2003 n° 9, nel rispetto della circolare del P.G.R. 09/09/2003 n° 5/PET, oltreché delle qualità storiche, architettoniche e decorative degli edifici.

**art. 30. Barriere architettoniche**

1. In tutti gli edifici del territorio comunale è consentita l'esecuzione di opere intese ad eliminare le barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89. Negli edifici pubblici è fatto obbligo di prevedere le misure atte ad eliminare tali barriere, ai sensi della L. 118/71 e del D.P.R. 384/78.
2. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di edifici privati, di edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, tutti gli interventi di ristrutturazione di edifici privati e tutti gli interventi di sistemazione degli spazi esterni degli edifici anzidetti, sono soggetti alle norme della L. 13/1989 e s.m.i. ed al relativo regolamento di attuazione: D.M. 236/1989.
3. I progetti tecnici dovranno essere quindi corredati da una dettagliata relazione tecnica e da specifici elaborati grafici che comprovino il rispetto della vigente normativa in materia di “Superamento delle Barriere Architettoniche”.



**art. 31. Risparmio energetico e sostenibilità**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione devono essere condotti nel rispetto della vigente normativa in materia di risparmio energetico. L'ubicazione, l'esposizione, la tipologia e la forma degli edifici dovranno essere attentamente valutate in ordine all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, anche per vie passive, in modo da ottimizzare l'apporto energetico naturale.
2. L'ammissibilità degli interventi edilizi deve essere valutata anche in rapporto alla sostenibilità bioecologica, ossia in rapporto a :
  - a) Uso razionale dell'energia: risparmio energetico, ottimizzazione del guadagno solare, uso di fonti energetiche rinnovabili, ecc.-;
  - b) Uso razionale dell'acqua: risparmio dell'acqua potabile, recupero dell'acqua piovana, riduzione al minimo delle superfici impermeabili, ecc.-;
  - c) Uso di materiali non nocivi a basso contenuto energetico – atossici, riutilizzabili o riciclabili, provenienti da risorse rinnovabili, reperibili entro distanze contenute, ecc.-.
3. Il rilascio del permesso di costruire per interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione e di nuovo impianto è ammesso soltanto quando sia prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa. Gli elaborati grafici di progetto individuano le superfici interessate dalle installazioni degli impianti e evidenziano le soluzioni tecnologiche ed architettoniche adottate che debbono essere volte ad armonizzare l'inserimento dei pannelli fotovoltaici con l'organismo edilizio.
4. Nella conduzione dell'attività edilizia devono essere predisposti tutti gli accorgimenti atti a minimizzare gli effetti negativi che tale azione può produrre sia all'ambiente sia al paesaggio. Pertanto si deve provvedere a: riduzione delle polveri (schermi, frequenti annaffiate, inghiaatura delle rampe e delle aree di cantiere, ecc.); riduzione del rumore (utilizzando mezzi d'opera confacenti in assoluto rispetto delle fasce orarie di lavoro, ecc.); riduzione degli imballaggi e dei rifiuti delle lavorazioni con raccolta, riciclaggio e smaltimento in conformità alle vigenti norme; riduzione dell'impatto visivo del cantiere sull'ambiente circostante (predisposizione di recinzioni e schermi di qualità appropriata).

**art. 32. Distanze minime delle costruzioni e arretramento recinzioni.**

1. Le distanze minime dai confini stradali (DS), dai confini di proprietà (DC), e dagli edifici (DE), di cui al presente articolo, si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di progetto del P.R.G.C., di diverse prescrizioni nelle norme di Zona o di Area o di Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati, fatte salve le maggiori distanze (fasce di rispetto) di cui al precedente articolo 21.
2. La distanza dal confine stradale (DS) è la minima distanza che separa il filo di fabbricazione di una costruzione dal confine delle strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, misurata lungo una retta perpendicolare al confine stradale, che si prolunga fino a incontrare il punto più vicino del filo di fabbricazione della costruzione. Il confine stradale è definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada D.L. 30/4/92 n° 285 e s.m.i.-.
3. La distanza di una costruzione dal confine (DC) è la minima distanza che separa la stessa costruzione dal confine di proprietà, misurata lungo una retta perpendicolare al confine, che si prolunga fino ad incontrare il punto più vicino del filo di fabbricazione della stessa costruzione.
4. La distanza tra edifici (DE) è la minima distanza che separa edifici che si fronteggiano, anche solo in parte, misurata lungo una retta perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei fabbricati, che si prolunga fino a incontrare il punto più vicino del filo di fabbricazione dell'altro fabbricato.
5. Nel calcolo delle distanze si farà riferimento ai fili di fabbricazione e quindi non si terrà conto di sporgenze costituite da elementi decorativi, da cornicioni, da balconi, da pensiline, da tettoie e simili, aggettanti per non più di 150 cm.
6. Al successivo comma 7, ove si definiscono le distanze minime da edifici abitativi: "DE abitativi...", per abitativi si intendono gli edifici che non hanno destinazione agricola produttiva ovvero produttiva o commerciale. Sono quindi compresi anche gli edifici d'abitazione rurale, quelli a destinazione agrituristica e quelli a destinazione turistico-ricettiva, ecc.-.
7. Le distanze minime DS, DC e DE, sono determinate in relazione alla Zona Normativa ed alla destinazione d'uso degli edifici, nelle seguenti misure minime:
  - a) Zona Normativa A:
    - DS = determinata dai fili esistenti o previsti da Strumento Urbanistico Esecutivo, in difetto 5.00 m;
    - DC = 5.00 m, ovvero minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;
    - DE = 10.00 m, ovvero in aderenza previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata.
  - b) Zona Normativa B:
    - DS = determinata dai fili esistenti o previsti da Strumento Urbanistico Esecutivo, in difetto 10.00 m;

DC = 5.00 m, ovvero minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;

DE = 10.00 m, ovvero in aderenza previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata.

c) Zona Normativa C:

DS = 10.00 m ovvero pari al valore indicato nelle Norme o Schede d' Area;

DC = 5.00 m, ovvero minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;

DE = 10.00 m o in aderenza previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata.

d) Zona Normativa D:

DS in Area Normativa D1 e D2 := determinata dai fili esistenti, in difetto 10.00 m;

DS in Area Normativa D3 := 30.00 m. dalla S.S. 590 e 15.00 m. dalle altre strade;

DC = 5.00 m, ovvero minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;

DE = 10.00 m o in aderenza previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata.

e) Zona Normativa E:

Abitazioni civili e rurali, edifici turistico-ricettivi, attività del terziario e del commercio e dell'artigianato, ove ammesse, edifici agricoli produttivi di superficie coperta (Sc) non superiore a 500 mq.-:

DS = 30.00 m dalla S.S. 590, 20 m dalle altre strade pubbliche, 5.00 m dal ciglio delle strade vicinali;

DC = 5.00 m, ovvero minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;

DE = 10.00 m o in aderenza previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata.

Edifici agricoli produttivi di superficie coperta (Sc) maggiore di 500 mq.

DS = 30.00 m dalla S.S. 590, 20 m dalle altre strade pubbliche, 10.00 m dal ciglio delle strade vicinali;

DC = 10.00 m, ovvero minore previa autorizzazione scritta della proprietà interessata;

DE stessa proprietà = 10.00 m o in aderenza;

DE proprietà diversa = 20.00 m ovvero, previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata, minore, sino a un minimo di 10 m., o in aderenza.

f) Edifici per ricovero animali in Zona Normativa E:

Stalle, scuderie, porcilaie, ovili e canili fino a n° 10 capi:

DS = 30.00 m dalla S.S. 590, 20.00 m dalle altre strade pubbliche, 5.00 m dal ciglio delle strade vicinali;

DC = 5.00 m o minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;

DE stessa proprietà = 10.00 m o in aderenza;

DE proprietà diversa = 20.00 m. ovvero, previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata, minore, sino a un minimo di 10 m., o in aderenza .

Stalle, scuderie, porcilaie, ovili e canili da n° 11 a n° 30 capi:

DS = 30.00 m dalla S.S. 590, 20.00 m dalle altre strade pubbliche, 10.00 m dal ciglio delle strade vicinali;

DC = 10.00 m o minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;

DE abitativi stessa proprietà = 15.00 m;

DE non abitativi stessa proprietà = 10.00 m o in aderenza;

DE abitativi proprietà diversa = 30.00 m.

DE non abitativi proprietà diversa = 20.00 m ovvero, previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata, minore, sino a un minimo di 10 m., o in aderenza.

Stalle, scuderie, porcilaie, ovili e canili da n° 31 a n° 100 capi:

DS = 30.00 m dalla S.S. 590, 20 m dalle altre strade pubbliche, 10.00 m dal ciglio delle strade vicinali;

DC = 10.00 m o minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;

DE abitativi stessa proprietà = 20.00 m;

DE non abitativi stessa proprietà = 10.00 m o in aderenza;

DE abitativi proprietà diversa = 60.00 m.

DE non abitativi proprietà diversa = 30.00 m. ovvero, previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata, minore, sino a un min. di 10 m.

Stalle, scuderie, porcilaie, ovili e canili oltre i 100 capi:

DS = 40 m dalle strade pubbliche, 20.00 m dal ciglio delle strade vicinali;

DC = 20.00 m;

DE abitativi stessa proprietà = 25.00 m;

DE non abitativi stessa proprietà = 10.00 m o in aderenza;

DE abitativi proprietà diversa = 100.00 m.

DE non abitativi proprietà diversa = 50.00 m.

Avicoltura e cunicoltura ed altri piccoli animali fino a n° 30 capi:

DS = 30.00 m dalla S.S. 590, 20.00 m dalle altre strade pubbliche, 5.00 m dal ciglio delle strade vicinali;

DC = 5.00 m o minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;

DE stessa proprietà = 10.00 m o in aderenza;

DE proprietà diversa = 20.00 m. ovvero, previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata, minore, sino a un min. di 10 m.

Avicoltura e cunicoltura ed altri piccoli animali da n° 31 a n° 100 capi:

DS = 30.00 m dalla S.S. 590, 20.00 m dalle altre strade pubbliche, 10.00 m dal ciglio delle strade vicinali;

DC = 10.00 m o minore previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata;

DE abitativi stessa proprietà .... = 15.00 m;

DE non abitativi stessa proprietà .... = 10.00 m o in aderenza;

DE abitativi proprietà diversa .... = 30.00 m.

DE non abitativi proprietà diversa = 20.00 m. ovvero, previa autorizzazione scritta della proprietà confinante interessata, minore, sino a un min. di 10 m.

Avicoltura e cunicoltura ed altri piccoli animali oltre i 100 capi:

DS = 40.00 m dalle strade pubbliche, 20.00 m dal ciglio delle strade vicinali;

DC = 30.00 m;

DE abitativi stessa proprietà ... = 20.00 m;

DE non abitativi stessa proprietà.. = 10.00 m. o in aderenza;

DE abitativi proprietà diversa ..... = 100.00 m.

DE non abitativi proprietà diversa = 50.00 m.

8. Per l'edificazione o l'ampliamento di stalle, porcilaie, scuderie, ovili e canili, con capacità oltre i 100 capi, e di allevamenti avicoli e altri piccoli animali, con capacità oltre i 200 capi, deve essere inoltre rispettata la distanza minima di 200 m dal perimetro delle Zone Normative A, B e C. Tale distanza minima è suscettibile di congruo aumento, in funzione della direzione dei venti e delle correnti d'aria dominanti. Con deliberazione del C.C., l'Amministrazione dovrà definire, caso per caso, la corretta distanza di tali impianti, nonché prescrivere i necessari accorgimenti da adottare per salvaguardare le condizioni igieniche e prevenire gli inquinamenti.

## 9. Recinzioni – Arretramenti dal confine stradale

9.1. Per ogni Area Normativa le presenti norme dettano precise prescrizioni per favorire un corretto inserimento ambientale e una omogeneità d'immagine.

9.2. In tutte le Aree Normative le recinzioni potranno essere realizzate conformemente alle specifiche norme di Zona o Area in cui ricadono nel rispetto degli arretramenti disposti dagli artt. 26, 27, 28 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16/12/92 n° 495 e s.m.i.) e ad eventuali più restrittive prescrizioni dell'Ente proprietario. I valori degli arretramenti di seguito riportati rappresentano i minimi prescritti dal D.P.R. succitato e dal presente PRG. L'Ente proprietario potrà disporre arretramenti maggiori in ragione della particolarità dei luoghi e dei tracciati stradali, esclusivamente in ragione della sicurezza stradale:

A. Arretramenti minimi delle recinzioni dal confine stradale (confine di proprietà):

### A.1. Strade esterne dal perimetro dei centri abitati:

Ricordando che nel territorio comunale non sono né presenti né previste strade di tipo A, B, D, E secondo la classificazione di cui all'art. 2 del Codice della Strada, sono prescritti i seguenti arretramenti minimi:

- a) Strade Statali, Provinciali e Comunali pavimentate:.....3,00 m.
- b) Strade Comunali sterrate e strade vicinali:.....1,50 m.

In ogni caso l'arretramento deve comunque garantire una distanza minima di m 3,00 dal centro carreggiata -.

### A.2 Strade interne al perimetro dei centri abitati:

Ricordando che nel territorio comunale non sono né presenti né previste strade di tipo A, B, D, E secondo la classificazione di cui all'art. 2 del Codice della Strada, all'interno dei centri abitati sono prescritti i seguenti arretramenti minimi:

- a) **Zone Normative A e B:** allineamenti esistenti ovvero m 1,50;
- b) **Zone Normative C e D:** allineamenti esistenti o previsti negli strumenti urbanistici, in mancanza: m 1,50

9.3. Ai fini dell'applicazione delle norme sulle recinzioni si definiscono i seguenti termini:

- a) **recinzione cieca:** recinzione a parete piena o con percentuale di vuoti minore dell'ottanta per cento della sua superficie oppure con basamento di altezza maggiore di 0,50 m.;
- b) **recinzione a giorno:** recinzione in semplice rete metallica o a inferriata, con percentuale di vuoto maggiore dell'ottanta per cento della sua superficie, infissa direttamente al suolo o posata su basamento murario di altezza dal piano viabile non maggiore di 0,50 m.;
- c) **altezza recinzione:** in ogni sezione verticale verificabile lungo l'intero tracciato, l'altezza della recinzione è rappresentata dalla distanza tra suolo ed estremità superiore della recinzione. Ove si riscontrino diverse quote altimetriche tra interno ed esterno della recinzione per la misura dell'altezza si farà riferimento al suolo

posto a quota maggiore. Per le recinzioni a gradoni lungo strade in pendenza si farà riferimento esclusivamente alle sezioni poste a metà gradone.

- 9.4. In aree definite a rischio esondazione è vietato l'uso di recinzioni cieche o con cordolo sporgente dal terreno, in quanto potenziali ostacoli al deflusso delle acque in caso di piena.
- 9.5. Ove l'Ente proprietario differisca dal Comune, è prescritto, quale allegato essenziale alla richiesta di permesso di costruire, denuncia / segnalazione di inizio attività, l'Autorizzazione ovvero il Nulla-Osta dell'Ente proprietario all'esecuzione della recinzione e degli eventuali accessi carrai e comunque i lavori non potranno essere intrapresi sino a che non si sia ottenuto l'assenso formale (autorizzazione, nullaosta, ecc.) dell'Ente proprietario.





# INDICE

## Norme Tecniche d'Attuazione

TITOLO I : Disposizioni Generali.....	2
art. 1. Competenze, ambito d'applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.C.....	2
art. 2. Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale .....	3
art. 3. Zone e Aree Normative .....	6
art. 4. Tipi di intervento .....	8
art. 5. Modalità di attuazione degli interventi -Strumenti urbanistici esecutivi e Programma pluriennale di attuazione .....	23
art. 6. Parametri e Indici Urbanistici ed Edilizi .....	25
art. 7. Destinazioni d'uso.....	26
art. 8. Destinazioni d'uso proprie ed ammesse nelle diverse Zone ed Aree Normative.....	29
art. 9. Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali.....	32
art. 10. Limiti all'attività edificatoria e conformità al P.R.G.C. ....	34
TITOLO II : Disciplina delle Diverse Zone ed Aree Normative .....	36
art. 11. Zona Normativa A: centri e nuclei storici.....	37
art. 12. Prescrizioni particolari per gli interventi nelle aree interne al perimetro dei centri storici .....	44
art. 13. Zona Normativa B: centro abitato esterno al Centro Storico.....	47
art. 14. Zona Normativa C: aree residenziali di completamento e nuovo impianto.....	52
art. 15. Zona Normativa D: aree a destinazione produttiva, commerciale e per il terziario.....	61
art. 16. Zona Normativa E: aree a destinazione agricola .....	75
art. 17. Zona Normativa E: Disposizioni relative ai fabbricati per allevamento animali. ....	83
art. 18. Prescrizioni particolari per gli interventi in Zona Normativa E: .....	86

art. 19. Zona Normativa F: Aree ed edifici per servizi: standard urbanistici (artt. 21 e 22, L.U.R.)	90
art. 20. Caratteristiche geometriche delle strade.....	94
<b>TITOLO III : Fasce, Zone ed Aree di Salvaguardia Inedificabili o a Edificabilità Limitata</b>	<b>95</b>
art. 21. Fasce di rispetto strade, cimiteri, depuratori e corsi d'acqua: limiti e possibilità di utilizzazione .....	95
art. 22. Aree di Tutela Ambientale, Aree di Tutela Paesaggistica e Percorsi di Pregio Paesaggistico.....	99
art. 23. Norme di tutela dalla pericolosità geomorfologica: classi di pericolosità geomorfologica (art. 10, comma 1.4, presenti norme).....	104
art. 24. Altre aree di salvaguardia inedificabili o ad edificabilità limitata e controllata .....	118
art. 25. Classificazione Sismica: Edifici ed infrastrutture di interesse strategico .....	119
art. 26. Opere minori, accessorie e pertinenziali. ....	120
art. 27. Pozzi e Antenne per radio-tele comunicazioni .....	125
art. 28. Aree a Verde privato e Aree a Parcheggi privato .....	126
art. 29. Recupero a fini abitativi di sottotetti e rustici.....	127
art. 30. Barriere architettoniche .....	128
art. 31. Risparmio energetico e sostenibilità.....	129
art. 32. Distanze minime delle costruzioni e arretramento recinzioni.....	130
art. 33. Norme transitorie, deroghe e procedure particolari.....	136