

COMUNE DI



VALLE MOSSO

PROVINCIA DI BIELLA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56

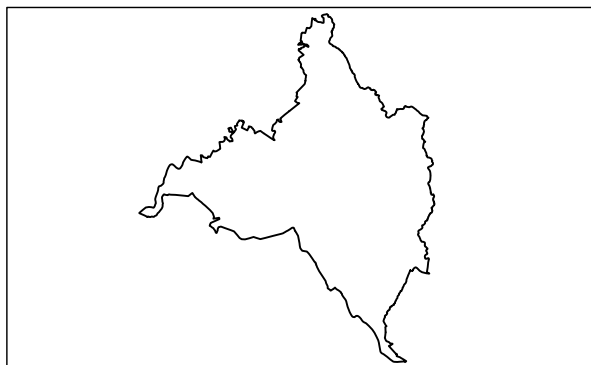
# VARIANTE DI REVISIONE

al P.R.G. Vigente

PROGETTO DEFINITIVO

Progetto preliminare: delibera del C.C. n. 19 del 30-03-2007

Progetto definitivo: delibera del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_



Progetto

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**

ARCHITETTURA URBANISTICA

Corso Moncalieri 56 - 10133 TORINO

Il Sindaco

Giuseppe Tallia

Il Segretario comunale

Giuseppe Marino

Il Responsabile del Procedimento

Antonella Carrer

Aggiornamento cartografico: gennaio 2000

Data dell'elaborato:

# PROGETTO

## P3.1

### NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

### PRESCRIZIONI GENERALI E TABELLE NORMATIVE



**INDICE**

<b>TITOLO I</b>	<b>1</b>
<b>NORME GENERALI</b>	<b>1</b>
ART. 1 OBIETTIVI E CRITERI INFORMATIVI DEL PIANO.	1
ART. 2 UTILIZZAZIONE E VALORE DEGLI ELABORATI DEL PRGC	2
ART. 3 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	3
ART. 4 RIFERIMENTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE E DEFINIZIONI FUNZIONALI ALL'APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.	4
ART. 5 PARAMETRI QUANTITATIVI DI TRASFORMAZIONE, DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI	7
ART. 6 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E STRUTTURA DISTRIBUTIVA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO – ADEGUAMENTO ALLA L.R. 28/99 E S.M.I.	8
<b>TITOLO II</b>	<b>11</b>
<b>CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO</b>	<b>11</b>
ART. 7 DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI	11
ART. 8 DESTINAZIONE RESIDENZIALE ( R )	11
ART. 9 DESTINAZIONE PRODUTTIVA ( P )	12
ART. 10 DESTINAZIONE COMMERCIALE ( C )	13
ART. 11 DESTINAZIONI DIREZIONALI (D) E TURISTICO-RICETTIVE E DI SERVIZIO(TR)	13
ART. 12 DESTINAZIONI AGRICOLE ( A )	14
<b>TITOLO III</b>	<b>16</b>
<b>CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>16</b>
ART. 13 RIFERIMENTI LEGISLATIVI – INDICAZIONI GENERALI PER L'INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	16
ART. 14 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	17
ART. 15 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	18
ART. 16 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RT, RC)	19
ART. 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	20
ART. 18 AMPLIAMENTO EDILIZIO (AE)	21
ART. 19 SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE) – DEMOLIZIONE (DE)	22
ART. 20 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	22
ART. 21 COMPLETAMENTO (CO)	23
ART. 22 NUOVO IMPIANTO (NI)	23
<b>TITOLO IV</b>	<b>24</b>
<b>SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI</b>	<b>24</b>
ART. 23 SUDDIVISIONE IN ZONE E IN AREE URBANISTICHE	24
ART. 24 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE	24
ART. 25 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE URBANISTICHE E VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI LIMITAZIONI ALLE POSSIBILITÀ DI INTERVENTO.	25
ART. 26 PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE AMBIENTALE - IUA	26
ART. 27 PRESCRIZIONI PER LA ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE CON CAPACITÀ EDIFICATORIA ESAURITA - BR.I	33
ART. 28 PRESCRIZIONI PER LA ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE CON CAPACITÀ EDIFICATORIA ESAURITA DI IMPIANTO ORIGINARIO - BR.I/S	34
ART. 29 PRESCRIZIONI PER LA ZONA PARZIALMENTE CONSOLIDATA RESIDENZIALE - BR.III	35
ART. 30 PRESCRIZIONI PER LA ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA DI IMPIANTO RURALE - BR.IV	36
ART. 31 PRESCRIZIONI PER LA ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE DI PREGIO AMBIENTALE - BR.V	38
ART. 32 PRESCRIZIONI PER LA ZONA DESTINATA A VERDE PRIVATO - VP	39
ART. 33 PRESCRIZIONI PER LA ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO- CR.I	39
ART. 34 PRESCRIZIONI PER LA ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO - CR.II	41
ART. 35 PRESCRIZIONI PER LA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO. - CR.III	42
ART. 36 PRESCRIZIONI PER LA ZONA DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE – TR	43
ART. 37 PRESCRIZIONI PER LA ZONA DESTINATA AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E TERZIARIE ESISTENTI - BC	45
ART. 38 PRESCRIZIONI PER LA ZONA DESTINATA AD ATTIVITÀ ARTIGIANALI E PRODUTTIVE ESISTENTI - BI	46

ART. 39	PRESCRIZIONI PER LA ZONA DESTINATA AD ATTIVITÀ MISTE, ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI - BM	47
ART. 40	PRESCRIZIONI PER LA ZONA DESTINATA ALLA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI – IC	48
ART. 41	PRESCRIZIONI PER LA ZONA DESTINATE AD ATTIVITÀ MISTE, ARTIGIANALI E COMMERCIALI, DI NUOVO IMPIANTO - DM	49
ART. 42	PRESCRIZIONI PER LA ZONA DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA-COMMERCIALE – TT	50
ART. 43	PRESCRIZIONI PER LE ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ DI INTERESSE COLLETTIVO (PUBBLICHE, PRIVATE, DI ENTI) - TP	51
ART. 44	PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE – EE (SOTTOZONE EE/SA, EE/I)	52
ART. 45	PRESCRIZIONI PER LA ZONA DESTINATA A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (ART. 21 L.R. 56/77) - SP.I – (SOTTOZONE SP.I/I, SP.I/A, SP.I/V, SP.I/P, SP.I/PP).	58
ART. 46	PRESCRIZIONI PER LA ZONA DESTINATA A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART. 22 L.R. 56/77) – SP.II – (SOTTOZONA SP.II/I)	60
<b>TITOLO V</b>		<b>61</b>
<b>NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI</b>		<b>61</b>
ART. 47	PRESCRIZIONI PER LA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE PRIVATE DI EDIFICI RESIDENZIALI, EDIFICI E/O LOCALI ACCESSORI, TETTOIE E DEHORS	61
ART. 48	PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE (SOTTOTETTI, PIANI PILOTIS, VERANDE, SOPPALCHI, SPAZI INTERRATI, MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI).	63
<b>TITOLO VI</b>		<b>66</b>
<b>RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI</b>		<b>66</b>
ART. 49	INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E TUTELA	66
ART. 50	SINGOLI EDIFICI AVENTI VALORE STORICO/ARTISTICO O AMBIENTALE/ DOCUMENTARIO	66
ART. 51	AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	68
<b>TITOLO VII</b>		<b>69</b>
<b>VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI, IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E CONSEGUENTI AL RISCHIO GEOLOGICO</b>		<b>69</b>
ART. 52	IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ	69
ART. 53	FASCE DI RISPETTO STRADALI, CIMITERIALI E DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE.	70
ART. 54	DISTANZE FRA I FABBRICATI E DEI MEDESIMI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ CHE NON COINCIDONO CON I CIGLI STRADALI	72
ART. 55	UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI	73
ART. 56	FASCE DI RISPETTO DI TORRENTI E CANALI	73
ART. 57	VINCOLO IDROGEOLOGICO, IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICO – CARTA DI SINTESI	74
<b>TITOLO VIII</b>		<b>81</b>
<b>NORME TRANSITORIE E FINALI</b>		<b>81</b>
ART. 58	PIANI ESECUTIVI IN VIGORE E ADOTTATI, PERMESSI DI COSTRUIRE, AUTORIZZAZIONI E D.I.A. RILASCIATE, ATTUAZIONE TRANSITORIA DEL P.R.G	81
ART. 59	LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 3 DELLA L.R. 52/2000: PRESCRIZIONI. RICADUTE PREVISIONALI DELLA RELAZIONE AMBIENTALE.	81
ART. 60	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PRGC	82
ART. 61	DEROGHE	82
ALLEGATO A: TABELLE NORMATIVE		83

## TITOLO I

### NORME GENERALI

#### **Art. 1 Obiettivi e criteri informativi del Piano.**

**1.** Il presente Piano Regolatore Generale (P.R.G) deve essere inteso come "revisione" generale del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana e successive varianti per la Sub-Area di Valle Mosso approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n.53/6650 in data 03/06/1991; esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'Art. 17 della legge urbanistica regionale (L.R.) 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

**2.** Il P.R.G.C. si adegua:

- alla L.R. 19/98 avendo coordinato le presenti norme con il Regolamento Edilizio del Comune di Valle Mosso (D.C.C. n. 10 del 18.03.2005 e s.m.i.) redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte di cui al D.G.R. n.548-9691 del 29/07/1999;
- alle disposizioni previste dall'art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998 in quanto dotato di specifico documento (Relazione di Compatibilità Ambientale - P1.1b) allegato alla Relazione Illustrativa;
- al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. approvato;
- alle disposizioni contenute nei "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" approvati con D.C.C. n. 22 del 20/06/07 e sue s.m.i., in conformità alle prescrizioni del DCR 59-10831/06 e s.m.i., ferma restando la prevalenza di eventuali disposizioni normative regionali più recenti; la verifica di compatibilità delle medie strutture di vendita sul territorio comunale è pertanto vincolata non solo all'ammissibilità delle previsioni urbanistiche, ma anche al rispetto dei criteri commerciali comunali richiamati;
- alla L.R. 52/2000, avendo espletato le verifiche di compatibilità alla Proposta di Zonizzazione Acustica già adottata dal Comune e avendo approvato il Piano di Zonizzazione acustica con D.C.C. n. 41 del 28/09/2004;

**3.** Gli obiettivi ed i criteri informativi utilizzati per la formazione del presente piano sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato dagli artt. 11 e 12 del Titolo III della L.R. 56/77. La Relazione Illustrativa non riveste soltanto un valore descrittivo, bensì indica i criteri formatori del Piano e degli elaborati grafici orientando l'applicazione del P.R.G.C..

**4.** Le Tavole di Progetto (P2), le Norme Tecniche di Attuazione (P3), e le prescrizioni idrogeologiche, contenute negli elaborati (IG), hanno carattere prescrittivo. La loro interpretazione e l'ambito di applicazione devono essere ricondotti agli obiettivi generali espressi dalla Relazione Illustrativa ed al contesto progettuale espresso (tenuto conto degli strumenti di pianificazione sovraordinata) dagli elaborati di ricerca propedeutici alle scelte di piano ed alle tavole di progetto.

## **Art. 2 Utilizzazione e valore degli Elaborati del PRGC**

**1.** Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale ai sensi dell'Art. 1, legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'Art. 48 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute, oltre che nelle tavole di piano, negli articoli delle presenti norme, nelle Tabelle Normative e nelle Schede d'Area.

**2.** Le presenti norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio di Valle Mosso (D.C.C. n. 10 del 18.03.2005 e s.m.i.), redatto sulla base del regolamento edilizio tipo, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 548-9691 in data 29/07/1999, al quale si rimanda integralmente.

**3.** Le norme si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e prescrizioni di carattere specifico. In particolare:

- a) gli articoli compresi nei titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del piano;
- b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale;
- c) le Tabelle normative, contenute nell'Allegato A, contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica, così come individuate all'Art. 24, e per ognuna delle (o per ogni insieme omogeneo di) aree urbanistiche individuate all'Art. 25. Esse correlano, per ogni singola area urbanistica, le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità d'intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazioni d'uso rispetto a quelli esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, e le modalità d'intervento. Tra le destinazioni ammesse vengono indicate, con apposita simbologia nella Tabella normativa, le destinazioni ritenute proprie della zona urbanistica e quelle che, pur consentite, non debbono mai risultare prevalenti;
- d) le Schede d'Area (elaborato P3.2), contengono le prescrizioni specifiche relative all'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata la realizzazione degli interventi per le zone CR.III, DM, TR, TT e TP.

Le Schede d'area possono inoltre contenere indicazioni di organizzazione territoriale e di composizione urbanistica che devono essere seguite nella redazione degli strumenti attuativi che sovrintendono agli interventi.

**4.** Dall'insieme dei documenti, precedentemente citati ai punti a), b), c), d) derivano sostanzialmente le regole riguardanti i seguenti dati di progetto:

1. le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
2. il dimensionamento dell'intervento edilizio e urbanistico (parametri urbanistico-edilizi);
3. i tipi di intervento ammessi;
4. gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
5. la modalità d'intervento.

Ognuno di essi è riferito alle aree libere, agli edifici esistenti e in progetto o a loro parti.

**5.** L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica (punto 1) non esaurisce l'elenco delle attività che si potrebbe in futuro richiedere di insediare. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione comunale è lasciata la facoltà di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

**6.** Qualora il dimensionamento edilizio-urbanistico, di cui al punto 2), debba fare riferimento a quantità già esistenti (di aree o di edifici) questo sarà determinato con i criteri stabiliti all'ultimo comma,

ed i valori così determinati prevarranno su quelli eventualmente riportati dal PRGC, ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di verificarne direttamente ed accettarne la validità.

**7.** Con riferimento agli elaborati del P.R.G.C. elencati al successivo Art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale gli elaborati P2 e P3 nonché gli elaborati tecnici geologici IG ed idraulici per quanto concerne i cronoprogrammi delle opere idrauliche e tutti quelli richiamati espressamente dalla presenti Norme, mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo o integrativo dei precedenti. Ai fini della corretta attuazione e gestione del PRGC si precisano i seguenti criteri di carattere generale.

- in presenza di eventuali incongruenze le prescrizioni scritte, contenute negli elaborati P.3, prevalgono su quelle grafiche contenute negli elaborati P.2;
- tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala più di dettaglio;
- tra le indicazioni cartografiche di vincoli non dipendenti da scelte di piano, riconducibili al D.Lgs. 42 del 22/01/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, prevalgono le definizioni dei vincoli contenute negli atti originari.

**8.** Per maggiore chiarezza di lettura e di applicazione del PRGC, le informazioni contenute "IG10 - Carta di sintesi e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono riportate anche sulle tavole di progetto P2.3/1-4, Planimetria di progetto alla scala 1:2000 dell'intero territorio e le prescrizioni normative della "Relazione Geologico-Tecnica - IG1" costituiscono parte integrante delle presenti NTA (v. art. 57).

**9.** i Quadri sinottici (elaborati P1.2 a e P1.2b), contengono i principali dati dimensionali di ciascuna area urbanistica; per ogni area urbanistica essi riportano alcuni dati dello stato di fatto, i parametri urbanistici di progetto (se previsti) ed alcuni valori caratteristici della capacità edificabile, quale ipotesi di simulazione di una delle possibili trasformazioni ammesse dalle prescrizioni normative del PRGC. Viene altresì segnalata l'eventuale presenza di vincoli architettonici e geologici che dovranno essere verificati preliminarmente alle richieste dei documenti autorizzativi propedeutici all'attività edilizia. I dati riferiti a quantità esistenti (aree o edifici), pur derivando dalla trasposizione informatizzata delle tavole catastali, hanno valore puramente indicativo e devono essere verificati in sede attuativa o di piano attuativo, sulla base delle effettive consistenze derivanti da un dettagliato rilievo a cura del proponente.

### **Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale**

**1.** Si precisa che l'intera cartografia del P.R.G., aggiornata al gennaio 2000, è stata riprodotta attraverso trasposizione informatizzata dalle tavole catastali.

**2.** Gli elaborati del Piano comprendono:

– Elaborati descrittivi di Progetto (P1):

P1.1: Relazione Illustrativa;

P1.1/a: Allegato alla Relazione Illustrativa - Relazione Ambientale (in applicazione dell'allegato f), art.20, L.R. 40/98);

P1.1/b: Allegato alla Relazione Illustrativa – Schema direttore generale in scala 1:10.000;

P1.1/c: Verifica di compatibilità acustica;

P1.2/a: Quadri Sinottici – Elenco delle zone urbanistiche e Quadri Riassuntivi;

P1.2/b: Quadri Sinottici – Tipi d'intervento delle zone I.U.A;

P1.3: Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla regionale

– le Tavole di Piano (P2):

P2.1/1: planimetria sintetica del P.R.G. alla scala 1:25.000 (rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini);

P2.2: planimetria di progetto alla scala 1:5000 dell'intero territorio;

P2.3/1-4: planimetria di progetto alla scala 1:2000 dell'intero territorio;

P2.4/1-6: planimetria di progetto delle zone IUA alla scala 1:500;

– le Norme Tecniche d'Attuazione (P3):

P3.1: Prescrizioni generali e Tabelle normative;

P3.2: Schede d'area;

– gli Allegati Tecnici (AT):

AT1.1/1-4: atlante del tessuto edificato esistente del territorio, alla scala 1:2.000;

AT1.2/1-6: atlante del tessuto edificato esistente delle zone IUA, alla scala 1:500;

AT1.3: schede quantitative e descrittive del patrimonio edificato esistente - schede di indagine delle aree a servizi ed attività private di interesse comune;

AT2/1-4: indagini sullo stato di fatto delle opere infrastrutturali per il territorio comunale in scala 1:2.000;

AT3 atlante della capacità d'uso dei suoli ai fini agricoli e forestali, alla scala 1:10.000;

– la documentazione Geologico-Tecnica (IG):

IG1 Relazione Geologico-Tecnica e schede;

IG2 Carta Geologico-strutturale (scala 1:500);

IG3 Carta dell'acclività (scala 1:5000);

IG4 Carta dei dissesti del 2 novembre 1968 (scala 1:5000);

IG5 Carta geomorfologia e dei dissesti (scala 1:5000);

IG6 Carta geomorfologia del torrente Strona (scala 1:5000);

IG7 Carta idrogeologica (scala 1:5000);

IG8 Carta delle opere idrauliche (scala 1:5000);

IG9 Carta litotecnica (scala 1:5000);

IG10 Carta di sintesi e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;

IG11 Isola Amministrativa di alta montagna (scala 1:10000);

IG12 Relazione aree di nuovo intervento;

– la documentazione Idraulica :

Elaborato R Relazione/Relazione idraulica;

Elaborato T1 Planimetria generale di sintesi;

Elaborato T2a Delimitazione delle a rischio idraulico;

Elaborato T2b Delimitazione aree a rischio idraulico;

Elaborato T3a Sezioni di deflusso/Affluenti principali torrente Strona;

Elaborato T3b Sezioni di deflusso/Affluenti principali torrente Strona.

**3.** Nelle parti di territorio relative agli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale (IUA), rappresentate all'interno delle tavole P2.3/1-4, hanno valore prescrittivo esclusivamente le indicazioni riguardanti le aree per servizi pubblici, le fasce di rispetto e le prescrizioni idrogeologiche. Per i tipi di intervento e per le altre discipline di tutela valgono invece le tavole P2.4/1-6.

#### **Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale e definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C.**

**1.** Il Comune di Valle Mosso è dotato di Regolamento Edilizio redatto in conformità al regolamento edilizio tipo regionale: il PRGC si uniforma alle definizioni ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel predetto documento. Per la definizione dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici si rimanda integralmente al Titolo III del R.E. di Valle Mosso, approvato con D.C.C. n. 10 del 18.03.2005 nonché tutte le successive modifiche ed integrazioni.

2. Per l'attuazione e gestione delle prescrizioni normative, il PRGC integra le definizioni del Regolamento Edilizio definendo il lessico di riferimento per l'applicazione delle prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati di progetto con le seguenti definizioni:

1 Zona urbanistica:

parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee.

2 Area urbanistica:

parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.

3 Destinazioni d'uso:

insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica. Le prescrizioni generali e le Tabelle normative, relative ad ogni zona o area urbanistica, indicano la destinazione d'uso principali e compatibili per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono di norma ammissibili i cambi di attività all'interno della gamma prevista; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica, definito al successivo art. 24, rispetto al quale devono sempre essere valutati sia i "cambi di destinazione d'uso" sia le destinazioni d'uso proposte eventualmente da nuovi impianti. Per questi ultimi, in particolare, laddove l'intervento comprenda un'intera area urbanistica, le destinazioni d'uso indicate tra quelle compatibili, definite rispettivamente per ogni zona urbanistica all'interno delle tabelle normative, non potranno superare il 40% dell'intera capacità insediativa dell'area urbanistica. Le prescrizioni specifiche o puntuali di zona o di area urbanistica possono tuttavia limitare tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento; in questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.

4 Tipi di intervento:

sono quelli definiti dall'art.13 della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti norme.

5 Modalità di intervento:

insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.C. Sono generalmente definiti dal Titolo V della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute all'art. 6 delle presenti norme.

6 Organismo edilizio – edificio principale, pertinenze:

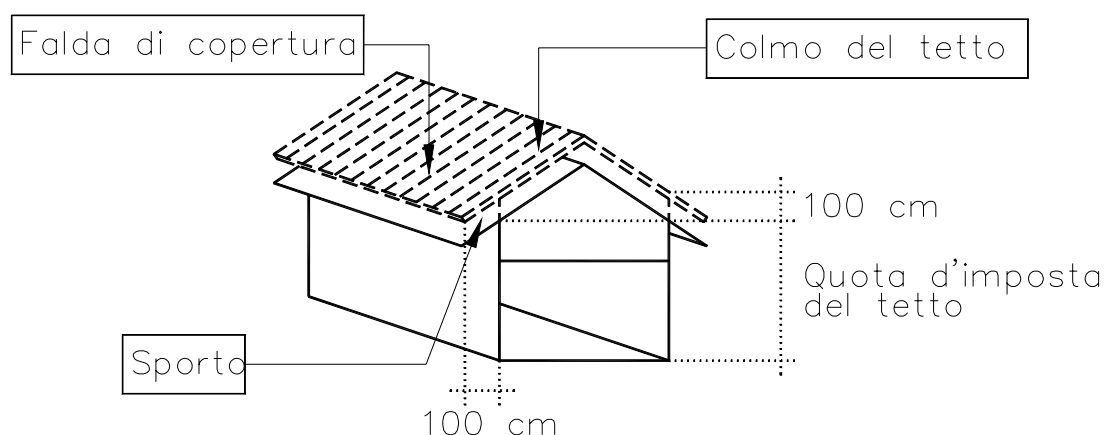
edificio (o insieme di edifici) e aree ad esso (o ad essi) pertinenti, conseguenti ad un unico progetto edilizio, o a successivi progetti edilizi, che hanno con il tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, tenendo anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà. Nella accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistemate a cortile o a giardino ad esso pertinenti, i fabbricati pertinenziali (bassi fabbricati) esistenti nel cortile stesso. E' considerato edificio principale quello in cui è insediata la destinazione d'uso principale o compatibile della rispettiva zona urbanistica; è considerato accessorio/pertinenza ogni edificio accatastato come tale e comunque destinato a parcheggio individuale, tettoia o deposito posti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali in zone classificate come residenziali e terziarie. Sono sempre considerati accessori tutti i fabbricati realizzati in applicazione del successivo art. 47.

7 basso fabbricato:

si intendono le costruzioni utilizzate per autorimesse e/o depositi di attrezzi e magazzini, a servizio delle residenze e delle attività terziarie, aventi le caratteristiche specificate al successivo art. 47.

### 8 Quota di imposta e sagoma limite del tetto

La quota di imposta del tetto è misurata a partire dalla linea di spiccato, così come definita all'art. 13, 5° comma del R.E., fino al punto di intersezione tra la facciata esterna dei muri perimetrali e l'intradosso della falda di copertura; nel caso di coperture nervate il punto di intersezione è calcolato sottotrave. Qualora le disposizioni della zona urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto l'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata di seguito indicato. E' considerata sagoma limite del tetto la figura geometrica ottenuta mediante la sopraelevazione di 100 cm della quota di imposta del tetto quale non potrà avere falde di copertura con pendenza superiore a 30°. Dovranno risultare sempre interni a tale involucro il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con quelle della facciata. Derogano dalla sagoma gli eventuali abbaini da realizzarsi per l'ottenimento dei rapporti minimi aeroilluminanti.



### 9 Spazi sistemati a verde:

aree sistemate a verde, eventualmente aggregate a superfici pavimentate, con prevalenza delle prime sulle seconde; si considerano spazi sistemati a verde anche quello al di sotto del quale siano ricavate autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da uno strato di terreno di almeno 40 cm atto alla formazione di verde naturale.

### 10 Parcheggio privato:

per parcheggio privato si intende:

- 1) lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89;
- 2) quello per le nuove costruzioni previste dall'Art. 18, L. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989.

Non sono comprese nella categoria "parcheggi privati" le attività definite all'art. 11, sottocategoria tr8.

### 11 Aree di pertinenza delle costruzioni:

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della revisione del PRGC esse corrispondono alle risultanze catastali. Per i nuovi edifici o per quelli esistenti su cui si interviene in applicazione degli indici di edificazione e utilizzazione (territoriale o fondiaria), le aree di pertinenza delle costruzioni sono le superfici territoriali o fondiarie asservite per il calcolo degli indici sopranzi richiamati. In caso di frazionamenti di proprietà si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della revisione del PRGC in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento.

### 12 Filo fisso di edificazione:

Rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici.

### 13 Tipologia edilizia:

Il PRGC riconosce differenti tipologie edilizie in grado di caratterizzare sotto il profilo morfologico l'abitato esistente, i completamenti ed i nuovi interventi. Tra queste si riconoscono le tipologie: isolata (uni-bifamiliare), isolata (pluripiano), in linea, a schiera, a cortina, ecc. Qualora il PRGC intenda indirizzare la progettazione edilizia sotto un profilo morfologico è definita la tipologia edilizia e resa vincolante.

### 14 Progetti di qualificazione urbana:

I Progetti di Qualificazione Urbana (PQU), di cui all'art. 18 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., sono strumenti aventi la finalità di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano.

### 15 Edificio Esistente:

Ogni qualvolta la normativa fa riferimento a edificio e/o edifici esistenti si intende quelli già realizzati (almeno alle strutture comprensive di copertura) entro la data di adozione del Progetto Preliminare del presente strumento urbanistico. Specificazioni differenti dovranno essere puntualmente richiamate in normativa.

### 16 Rustico:

La definizione fa esatto riferimento a quella di cui all'articolo 2 della L.R. n.9 del 29/04/2003:

*“... manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie alla residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.”*

### 17 Unità immobiliare:

E' la parte di una costruzione, o la sua totalità in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

### 18 Indice di permeabilità (Ip):

E' espresso in % e rappresenta la quota minima di superficie fondiaria libera da edificazioni che deve possedere requisiti di permeabilità anche parziale alle acque piovane. Si ammette pertanto l'utilizzo di autobloccanti forati e materiali similari.

## **Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione, dotazione minima di parcheggi privati**

**1.** Il P.R.G.C. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica. Tali parametri sono riferiti alla quantità di superficie lorda di pavimento (S.U.L.) costruibile per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi (già definita "area di pertinenza delle costruzioni" art. 4 p.to 11), ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restano invece utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate.

**2.** Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di Sul bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato nel rispetto delle definizioni del Regolamento Edilizio vigente (articoli 18 e 20).

**3.** Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o

edificabile, si assume il valore di 117 mc/ab ovvero quello di 39 mq/ab di S.U.L. (desunti dai dati ISTAT Censimento 2001, Tavola 5.17 - Abitazioni occupate, nuove stanze, occupanti per Comune). Ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'Art. 20 della L.R. 56/77, tali valori (117 mc/ab o 39 mq/ab di S.U.L.) sono applicati al patrimonio edilizio riconducibile ad una tipologia residenziale, anche qualora in essa siano presenti o previste funzioni non residenziali consentite dal P.R.G. e con esso compatibili.

**4.** Ad eccezione di quanto previsto per le zone urbanistiche del tipo EE, di cui all'Art. 44, o all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, nei limiti e secondo le modalità previste agli artt. 17 e 19 e 26, punto 3) (interventi di sostituzione edilizia SE) non è possibile trasferire diritti edificatori da una all'altra delle zone o delle aree urbanistiche.

**5.** La determinazione delle dimensioni minime di parcheggio privato da assegnare agli interventi previsti dalla L. 122/89 e quando richiesti dalle norme di zona del presente PRGC sono le seguenti:

- attività residenziali: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento con le precisazioni e limitazioni indicate al successivo art. 47;
- attività, terziarie, commerciali o riconducibili ad una di quelle richiamate: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento;
- attività produttive/artigianali in zone classificate come produttive e/o artigianali: 1 posto auto per ogni addetto insediato, valutando ogni addetto pari a 50 mq di S.U.L. dell'intervento.

## **Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.**

### A - Attuazione del Piano Regolatore

**1.** Il P.R.G.C. si attua mediante Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato o attraverso gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) previsti dalle leggi vigenti. Il P.R.G.C. individua per ogni zona urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di intervento consentiti. Il P.R.G.C. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite denuncia di inizio attività o permesso di costruire e quelle in cui il permesso è subordinato alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**2.** Ove non definite dal P.R.G.C. (Tavole P2) o previste dalle presenti Norme, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione (qualora il Comune intenda avvalersene) ai sensi dell'art. 33, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del P.R.G.C. porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G.C. In ogni caso la predisposizione di uno S.U.E. è comunque obbligatoria nei seguenti casi:

- qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
- qualora la strada pubblica esistente di accesso alle aree sulle quali si intende edificare non posseda i requisiti richiesti e specificati dalla presenti Norme (vedi art. 53) per dare conveniente accessibilità alle stesse;
- qualora l'intervento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi è determinata di volta in volta su proposta del proponente con facoltà

al Comune di richiedere l'estensione degli S.U.E. alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta per motivi di:

- interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

**3.** Ove si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, e qualora non possano essere risolti attraverso le procedure previste dall'art. 17, comma 8°, punto a) della L.R. 56/77, si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici. Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del 8° comma punti c) e d) dell'art. 17 della L.R. 56/77.

**4.** Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata o di permessi di costruire convenzionati ex art. 49 L.R. 56/77, il P.R.G.C. precisa le quantità di aree a standard eventualmente richieste (di norma in base all'art.21 della L.R. 56/77), da reperire mediante cessione o asservimento all'uso pubblico e/o la possibilità di monetizzazione di una quota parte delle stesse. Il perimetro delle aree SP.I e VP eventualmente indicate in cartografia è suscettibile di limitate variazioni planimetriche utili al progetto complessivo del SUE o del Permesso Convenzionato, purché tali variazioni non interessino una superficie eccedente il 20% della superficie disegnata.

**5.** Ove non espressamente e diversamente previsto dalle prescrizioni specifiche di ogni singola zona urbanistica, l'Amministrazione comunale, in alternativa alla cessione gratuita/assoggettamento ad uso pubblico, può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi, secondo valori economici che saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa, nei seguenti casi:

- nei casi di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento edilizio o di completamento all'interno dall'insediamento urbano di carattere ambientale IUA (art. 26) o di zone consolidate residenziali del tipo BRI, BRI/s BRIII;
- per interventi di demolizione e ricostruzione all'interno dell'insediamento urbano di carattere ambientale IUA (art. 26) e delle zone consolidate residenziali del tipo BRI, BRI/s e BRIII;
- per la realizzazione di interventi di modesta entità per i quali non è interesse della pubblica Amministrazione acquisire aree di scarsa dimensione e rilievo urbanistico.

**6.** Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.

**7.** Nella zona urbanistica IUA, il PRGC non individua ambiti assoggettati a Piani di Recupero (ex L. 457/78, art. 27), lasciando la facoltà di definire successivamente eventuali ambiti da assoggettare a piani di recupero, mediante successive varianti urbanistiche. Per le aree e gli edifici ricadenti all'interno di Piani di Recupero che verranno eventualmente all'approvazione del PRGC valgono le disposizioni di cui all'Art. 41 bis, comma 8 della L.R. 56/77, e quelle della Legge 457/78 modificata ed integrata dalla Legge 179/1992.

**8.** Il P.R.G.C. individua le aree urbanistiche attuabili esclusivamente mediante S.U.E.. Ove non specificato, l'attuazione dovrà intrinsecare l'intero S.U.E.. E' ammessa la formazione di più S.U.E. laddove siano individuate al suo interno delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.). Ad ogni U.M.I. dovrà essere attribuito l'indice di edificabilità territoriale ed il parametro di densità massima di intervento definito dal P.R.G.C. per l'intero SUE (area urbanistica); possono invece risultare differenti tra loro gli indici di densità fondiaria di ogni lotto fondiario.

**9.** Ai sensi della normativa vigente il Comune di Valle Mosso potrà disciplinare l'attività edilizia attraverso la formazione di un Programma Pluriennale di Attuazione ed ai sensi dell'art. 41 della L.R. 56/77, il Comune di Valle Mosso non è tenuto alla formazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

**B – Struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.)**

**10.** Ai sensi del D.L.vo 114/98 e della legge regionale n. 28/99 e s.m.i. il Comune di Valle Mosso è dotato dei Criteri di Adeguamento Commerciale (approvati con D.C.C. n. 22 del 20/06/07 e sue s.m.i.) da applicare nel proprio territorio per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti e le localizzazioni. Verificata la compatibilità urbanistica con le attività di vendita al dettaglio previste dalle presenti norme per le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale (destinazione c2), la compatibilità delle strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita dagli elaborati di cui alla D.C.C. n. 22 del 20/06/07 e sue s.m.i., fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore; in presenza di compatibilità urbanistica è ammesso sull'intero territorio l'insediamento di attività di vendita di vicinato ed il mantenimento di quelle esistenti su superiori a tale limite anche all'esterno degli addensamenti riconosciuti e delle localizzazioni riconosciute o riconoscibili.

**11.** La dotazione minima di aree per servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. e da osservare in sede di attuazione per gli insediamenti direzionali e commerciali secondo i disposti dell'Art. 21 della L.R. 56/1977, è così stabilita:

- attività direzionali e attività non normate dal D.Lgs. 114/98: calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% della SUL per interventi di nuovo impianto e 80% per il completamento o ristrutturazione urbanistica);
- attività normate dal D.Lgs. 114/98: nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed a quanto stabilito dai Criteri Comunali approvati con D.C.C. n. 22 del 20/06/07 e sue s.m.i. (in conformità all'art. 25 della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006) applicando le tabelle contenute nei Criteri richiamati:
  - Parametri per il calcolo del fabbisogno totale di parcheggio pubblico (cap. IV dei Criteri);
  - Tabella sintetica del fabbisogno dei parcheggi pubblici (cap. V dei Criteri).

**12.** In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che:

- gli elaborati P.2 sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti riconosciuti dal Comune di Valle Mosso con i propri criteri commerciali approvati con D.C.C. n. n. 22 del 20/06/07 e sue s.m.i.;
- con riferimento alla D.C.C. n. 22 del 20/06/07 e sue s.m.i., sono integralmente richiamate tutte le disposizioni in esso contenute, ed in particolare:
  - riconoscimento degli addensamenti commerciali riconosciuti dal comune nonché dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni non riconosciute;
  - la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;
  - le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Per tutto quanto non espressamente definito dai criteri comunali vigenti al momento delle richieste di autorizzazione commerciale si fa rimando alle disposizioni legislative e regolamentari di settore vigenti al momento della richiesta.

## TITOLO II

### CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO

#### Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

**1.** Il P.R.G. assegna a ciascuna delle zone urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, le destinazioni d'uso proprie della zona e quelle ammesse in quanto compatibili. Tali destinazioni sono articolate nelle seguenti categorie (L.R. 19/1999):

- destinazioni residenziali ( **r** );
- destinazioni produttive, industriali o artigianali ( **p** );
- destinazioni commerciali ( **c** );
- destinazioni turistico – ricettive ( **tr** );
- destinazioni direzionali ( **d** );
- destinazioni agricole ( **a** ).

**2.** All'interno delle categorie sono individuate, nel seguito, ulteriori articolazioni (sottocategorie) delle destinazioni d'uso.

**3.** In ogni caso l'Amministrazione Comunale può individuare integrazioni e/o ulteriori articolazioni delle sottocategorie di destinazione d'uso, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

**4.** La destinazione d'uso attribuita ad un immobile esistente è quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare.

**5.** Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.

**6.** I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate.

**7.** L'onerosità è commisurata alla differenza (se positiva) tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; nessun rimborso è dovuto al concessionario in caso di saldo negativo.

**8.** Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie, elencate nei capitoli successivi, costituisce modifica di destinazione d'uso da subordinare ad denuncia di inizio attività (L.R. n.19/1999).

**9.** Non sono soggetti a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività i mutamenti di destinazione d'uso di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le presenti NTA e/o con quelle degli strumenti esecutivi (art. 48, comma 1, lettera a), L.R.56/77 e s.m.i.) e in assenza di opere edilizie.

#### Art. 8 Destinazione residenziale ( **r** )

**1.** Comprende la residenza di ogni tipo (abitazione permanente, saltuaria, residences, economica popolare, di custodia legata ad impianti e ad attività varie, ecc.).

2. Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza quali cantine, tavernette, lavanderie, servizi igienici, sgombero, stileria, guardaroba, soffitte, vani di sottotetto collegati direttamente all'unità sottostante, autorimesse, posti macchina coperti, ecc.; tali vani e superfici costituiscono pertinenze se costituenti a catasto servizio complementare o se sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, alle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio principale.

## Art. 9 Destinazione produttiva ( p )

1. Tale destinazione comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria p1 ( impianti industriali ) comprende:
  - produzione di beni di qualunque dimensione;
  - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
  - commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti;
  - amministrazione aziendale ed attività funzionalmente connesse all'attività industriale (uffici, laboratori, attività di progettazione e di supporto alla ricerca ed all'innovazione tecnologica, formazione professionale, ecc.);
  - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
  - locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricettive, lettura, ecc. per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p2 ( impianti artigianali di produzione ) comprende:
  - produzione di beni;
  - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
  - commercializzazione dei beni prodotti;
  - amministrazione aziendale e destinazioni connesse all'attività artigianale (uffici, laboratori, locali espositivi, ecc.);
  - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
  - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p3 (attività di deposito e di rottamazione ) comprende:
  - attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento dei materiali;
  - commercializzazione dei materiali di recupero;
  - amministrazione aziendale;
  - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
  - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p4 (attività di servizio alla produzione ed al mercato ) comprende:
  - attività concernenti la movimentazione e/o stoccaggio delle merci;
  - immagazzinaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
  - attività di ricerca, studio e produzione di nuove tecnologie destinate al supporto dei processi produttivi e del mercato;
  - amministrazione aziendale;
  - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
  - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p5 (artigianato di servizio alla residenza ) comprende:
  - attività rivolte al servizio della persona, dell'impresa, dei mezzi di trasporto, ecc. (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, autotrasporti ecc.) ;
  - commercializzazione al dettaglio dei beni prodotti;
  - spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero degli automezzi.

2. In ogni caso non è ammesso l'insediamento sul territorio di nuove aziende che esercitino in loco attività nocive od inquinanti o riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L.137 del 9/5/1997.

## Art. 10 Destinazione commerciale ( c )

**1.** La destinazione commerciale ( c ), per le offerte alimentari, extralimentare e mista, è composta dalle seguenti sottocategorie:

- sottocategoria c1 ( commercio all'ingrosso ) comprende:  
strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
- sottocategoria c2 ( commercio al dettaglio ) comprende:  
strutture di vendita, come definite all'art. 5 comma 10 (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) degli Indirizzi e criteri (del DCR n.563 del 29/10/1999) e all'art. 6 p.to 2 delle presenti norme, mercati e pubblici esercizi. In relazione alle vigenti leggi di settore le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa si suddividono in:
  - esercizi di vicinato (fino a 150 mq);
  - medie strutture di vendita (tra 150 e 1500 mq);
  - grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq).

Ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i. la sottocategoria c2 comprende:

- pubblici esercizi;
- artigianato;
- attività terziarie al servizio della persona.

La destinazione urbanistica di cui sopra consente l'attivazione, nelle zone di insediamento commerciale riconosciute, delle tipologie previste dalla compatibilità territoriale.

- sottocategoria c3 ( commercio di carburanti per autotrazione ) comprende :  
La presente sottoclasse si riferisce a tutte le attività compatibili con le disposizioni legislative di settore, ed in particolare alle "Disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. 14/2004", Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 in presenza di stazioni di servizio (erogazione automatica di carburante, locali per il lavaggio, l'ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo, servizi igienici ed eventualmente altri servizi accessori) così articolabili per funzioni presenti:
  - stazioni di rifornimento (erogazione automatica di carburante, servizi igienici, attrezzature per servizi accessori vari; sono esclusi i locali per lavaggio, ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo);
  - chiosco (erogazione automatica di carburante, locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti ed accessori per autoveicoli, ed eventuale locale adibito a servizi igienici);
  - punto sia isolato sia appoggiato (erogazione automatica di carburante ed eventuale pensilina, senza alcuna struttura ausiliaria).

## Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio(tr)

**1.** La destinazione direzionale comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria d1 comprende:  
attività di livello funzionale elevato (sedi di servizio di tipo amministrativo e gestionale; sedi principali di imprese, aziende, società, ecc.);
- sottocategoria d2 comprende:  
attività di livello funzionale inferiore (sedi decentrate di enti, sportelli bancari ed assicurativi, studi professionali, agenzie immobiliari, agenzie commerciali, agenzie turistiche, servizi informatici, servizi sindacali, uffici in genere, ecc.);

**2.** La destinazione turistica, ricettiva e di servizio comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria tr1 comprende:

- attività di livello funzionale elevato (alberghi e motel di categoria superiore, centri congressuali multimediali, centri espositivi, ecc.);
- sottocategoria tr2 comprende:  
attività di livello locale (alberghi, pensioni, locande, ristoranti, mense, ecc.);
  - sottocategoria tr3 comprende:  
attività ricettive all'aperto (costruzioni temporanee ad uso abitazione e di campeggio, predisposizione di aree per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, pic-nic, spazi attrezzati per il gioco, ecc.);
  - sottocategoria tr4 comprende:  
attività culturali, di ricerca, promozionali e simili, ecc.);
  - sottocategoria tr5 comprende:  
attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, edifici di culto, centri pastorali, ecc.);
  - sottocategoria tr6 (attività per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero al chiuso e all'aperto) comprende:
    - cinematografi, teatri, auditorium e simili;
    - associazionismo socio-culturale-ricreativo;
    - attrezzature sportive (scuderie, maneggio, palestre, piscine, centri fitness e simili);
    - attività sportiva e ricreativa;
    - luna park, spettacoli itineranti e simili;
  - sottocategoria tr7 comprende:  
attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici specifici.
  - sottocategoria tr8 comprende:  
strutture e spazi di uso pubblico per il rimessaggio di automezzi, case mobili, roulotte, ecc.).

## **Art. 12 Destinazioni agricole ( a )**

- 1.** Tale destinazione comprende le seguenti sottocategorie:
- sottocategoria a1 (attività per la produzione agricola) comprende:
    - terreni seminativi a prato, frutteti, vigneti, orti, attività floricole;
    - residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività agricole;
    - fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e ad essa assimilate (fienili, depositi, ricoveri per allevamento di animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, serre, ecc.);
    - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali;
    - strutture tecniche e tecnologiche;
  - sottocategoria a2 (attività zootecnica) comprende:
    - attività per l'allevamento intensivo di animali;
    - residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività zootecniche;
    - fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda (fienili, depositi, ricoveri per allevamento animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
    - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti zootecnici;
    - strutture tecniche e tecnologiche;
  - sottocategoria a3 comprende:  
attività per gli usi agricoli e forestali necessari al mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali;
  - sottocategoria a4 (attività di agriturismo o analoghe) comprende:
    - abitazioni riservate al personale dell'esercizio
    - abitazioni per la residenza temporanea agriturismo/ricettiva;

- strutture di supporto all'attività agrituristica (cucina, mensa, locali di ritrovo, ricoveri per allevamento animali, depositi, strutture per il gioco ed il tempo libero, piccole aree per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tenda o caravan, ricovero automezzi ed attrezzature agricole, ecc.);
- pubblici esercizi.

## TITOLO III

### CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

#### **Art. 13 Riferimenti legislativi – indicazioni generali per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente**

**1.** In conformità a quanto previsto all'Art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G.C. nelle parti del territorio definite al successivo TITOLO IV.

**2.** Le definizioni fanno generalmente riferimento a quanto indicato dalla Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984 e dal DPR 380/01 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, ma si integrano con esse per le parti non coincidenti.

**3.** Ove non specificato dalle presenti definizioni le opere consentite per ogni tipo di intervento sono quelle previste nella Circolare sopraccitata (D.G.R. 27.04.1984, n. 5/SG/URB) e dal DPR 380/01.

**4.** Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'ASL, valgono le prescrizioni contenute nella presente normativa debitamente integrata dal Regolamento Edilizio approvato.

**5.** Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal P.R.G.C. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo VI delle presenti norme.

**6.** Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente Titolo III, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a Dichiarazione di Inizio Attività purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” o quelli individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77.

**7.** Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del punto f) comma 8° art. 17 L.R. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G.C. abbia espressamente escluso tale possibilità e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

**8.** Ove non diversamente previsto per particolari zone o aree urbanistiche ovvero da specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, gli interventi consentiti su edifici, o parti di essi, in cui siano presenti o si intendano mantenere attività in contrasto con quelle previste dalle relative Tabelle normative, sono limitati ai soli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo,

secondo le definizioni più avanti specificate e con le precisazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica.

**9.** Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di agibilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione (I.U.A.) ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione; pertanto:

- a) sul patrimonio edilizio esistente posto all'interno delle zone IUA e corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva è fatto divieto di:
- Deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali: portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
  - Eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale, ripristinando nel tempo le parti eventualmente compromesse in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.
- b) per quanto riguarda il restante patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:
- Sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti dell'intorno;
  - Eliminare i manufatti che costituiscano elemento di forte contrasto con gli aspetti ambientali del contesto.

## **Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)**

**1.** Rientrano nella manutenzione ordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera a), L.R. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera a) del D.P.R. 380/01 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e dei manufatti in genere (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

**2.** Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.
- in particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra anche di colori vari;
- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti o di tipo analogo, che non comportino modifiche architettoniche al fabbricato nel suo insieme;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

**3.** Per quanto riguarda in particolare gli impianti produttivi rientrano nella manutenzione ordinaria tutte quelle opere legate agli impianti tecnologici, purché realizzate all'interno dei locali chiusi.

## Art. 15 Manutenzione Straordinaria (MS)

**1.** Rientrano nella manutenzione straordinaria (art. 13, 3° comma, lettera b), L.R. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera b) del D.P.R. 380/01 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 dette opere non alterino i volumi e le superfici utili lorde delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso in atto.

**2.** Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

**3.** Sono incluse nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilate ai fini autorizzativi, le seguenti opere:

1. per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
  - riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate previa presentazione di apposita campionatura dei colori;
  - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G.C. per ragioni di tutela ambientale);
  - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, la sostituzione, il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, il rifacimento di campi da gioco
2. per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:
  - sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; è ammessa una modesta variazione delle pendenze dei tetti determinata da preesistenti oggettive e comprovate condizioni di inadeguatezza tecnica e volta al miglioramento delle condizioni igieniche e dell'isolamento termico e all'acqua, purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o una maggiore superficie utilizzabile. In caso di sostituzione delle coperture sono sempre vietate le lamiere ondulate a vista, in materiali plastici e traslucidi, ferme restando eventuali ulteriori disposizioni per specifiche zone urbanistiche;
  - sostituzione, rifacimento, di locali per la installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc.;
  - realizzazione di locali igienici e cucine purché interne alle strutture esistenti;
  - modeste variazioni alle aperture esterne ed ai balconi;
  - realizzazione di sopralci di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
  - opere che portino ad un incremento del numero di unità immobiliari, purché consistano in lavori edilizi di modesta entità quali ad esempio: la apertura o chiusura di porte, la realizzazione o l'abbattimento di tramezzi senza alterare i caratteri tipologico-distributivi dell'edificio;
  - la formazione di intercapedini interrato;
  - la costruzione di autorimesse ex Art. 9 della legge 122/90 nell'interrato di edifici esistenti o di loro pertinenza;
  - la realizzazione in edifici esistenti di scalette o rampe esterne, attrezzature decorative, di arredo o complementari agli edifici principali, quali pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di passaggi, o di aperture.

## Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT, RC)

1. Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (art. 13, 3° comma, lettera c), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera c) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio (v. p.to 6, art. 4, delle presenti norme) nella sua configurazione attuale, se rispondente all'impianto di progetto originale, oppure a favorirne il suo ripristino se successivamente trasformato e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

2. Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e della volumetria originaria senza alterazioni planovolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni

3. Gli interventi di "restauro" (RT) e di "risanamento conservativo" (RC) possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G.C., nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

a) gli interventi di "restauro" (RT) riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale. Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico e formale dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione. Analogamente si agirà in deroga, qualora le operazioni di restauro dovessero rendere impossibile il rispetto dei rapporti minimi fra superfici finestrate e superfici di pavimento così come consentito dall'art. 1 del D.L. del 09/06/99, pubblicato sulla G.U. n° 148 del 26/06/1999;
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;

b) gli interventi di "risanamento conservativo" (RC), pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio. Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità adeguati alle necessità degli usi ammessi. 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, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro

accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G.C., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atrii, logge, torri, altane, ambienti voltati o con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale. Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- limitata modifica delle quote dei solai (fino ad un massimo di 30 cm) necessaria per ottenere le altezze di interpiano richieste dalle leggi dello Stato, qualora non applicabili le deroghe previste all'art. 36 del Regolamento Edilizio;
- modesta variazione delle pendenze, dell'imposta e/o del colmo dei tetti necessaria a ricavare le condizioni prescritte per l'ottenimento dell'abitabilità fino ad un massimo di 30 cm. senza che ciò costituisca incremento di volume;
- le modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

**4.** Per tutti gli edifici che il P.R.G.C. vincola a restauro o risanamento conservativo, la domanda di permesso di costruire deve essere corredata dagli atti di cui all'art. 7 del Regolamento Edilizio con le integrazioni previste dalle presenti norme per gli edifici compresi in zona IUA o segnalati ai sensi dell'art. 24 delle L.R. 56/77 e smi. In presenza dei vincoli di facciata apposti sugli edifici all'interno degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (IUA), valgono i disposti di cui all'art. 26, comma 6.

**5.** Non rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della Sul esistente (ad esclusione di quella che eventualmente si dovesse realizzare per ricostituire parti di edificio demolite nel tempo e rigorosamente documentate).

## **Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)**

**1.** Rientrano nella ristrutturazione edilizia (art. 13, 3° comma, lettera d), L.R. 56/77 così come integrato dall'Art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione delle aggiunte contrastanti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti fino alla completa demolizione e contestuale "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente", così come previsto dall'art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01.

**2.** In particolari casi sono ammesse deroghe alle altezze minime interne qualora ricorrano le condizioni previste dall'art.36 del Regolamento Edilizio del Comune di Valle Mosso coerente con quello "tipo" approvato dalla Regione Piemonte.

**3.** Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

**RE.I** Gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di volume, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto.

E' possibile l'utilizzazione del sottotetto nel rispetto dei criteri di cui alla L.R. n. 21/1998 integrata dalle eventuali prescrizioni specifiche di zona;

**RE.II** Oltre agli interventi elencati per la RE.I sono ammesse le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti della Sul, purché non vengano superati gli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa eventualmente stabilita per particolari zone o aree urbanistiche. In particolare nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale si considerano rientranti in tale categoria ai punti che seguono e nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV:

- a) per edifici inseriti in cortina edilizia, quando sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra di essi;
- b) per edifici inseriti in una cortina edilizia, quando sia mancante di servizi e/o di collegamenti verticali efficienti, si ammette l'ampliamento trasversale entro il limite di mq. 25 di superficie coperta purchè riguardante i prospetti meno significativi, con esclusione delle facciate dove sono collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenute integre; l'intervento è subordinato all'accertamento dell'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili.

Nel rispetto di quanto precede e dei parametri indicati per i singoli usi del suolo al successivo Capo IV, le modifiche volumetriche sono ammesse una sola volta, in ragione del 20% in aumento massimo del volume; 25 mq di SUN per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, per una sola volta, in ampliamento orizzontale purchè non in contrasto con le disposizioni di zona.

RE.III interventi che, in applicazione del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" n° 380 del 06/06/2001, consistenti nella demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente". La ristrutturazione di tipo RE.III è prevista quando la completa demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi non pregiudica la riconoscibilità dell'impianto originario del tessuto edificato esistente.

4. Con l'attuazione di uno qualsiasi dei tipi di ristrutturazione previsti è ammessa la modificazione della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici, con il tessuto edilizio circostante e con quelle ammesse nella rispettiva zona urbanistica.

5. L'applicazione dell'intervento di RE come demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" è subordinata alle limitazioni previste dalle disposizioni di ogni singola zona urbanistica e dalle disposizioni previste al successivo Titolo VI – Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali. In particolare per la zona IUA tale possibilità di intervento è classificata come RE.III ed ammessa esclusivamente sugli edifici puntualmente indicati nelle cartografie di progetto P2.4.

## **Art. 18    Ampliamento edilizio (AE)**

1. Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi, eventualmente combinati con altri tipi di intervento, volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici utili lorde) di edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossatura) di manica, magazzini interrati, ecc. in applicazione dei parametri territoriali o fondiari previsti per ogni singola area urbanistica.

2. Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi o superfici utili lorde) e le prescrizioni previste dal P.R.G.C., dai suoi Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

3. Limitati innalzamenti delle facciate esistenti per il recupero dei sottotetti, fino ad un massimo di 1,00 m, possono conservare il filo degli edifici esistenti sottostanti.

**Art. 19 Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE)**

**1.** La Sostituzione Edilizia (SE) comprende gli interventi che consentono la completa demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire, salvo diversa indicazione, entro i limiti della Sul edificata preesistente, nel rispetto della tipologia edilizia preesistente, dei parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio; inoltre deve avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito e non deve determinare in ogni caso un intervento di lottizzazione. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma.

**2.** La successiva riedificazione può anche portare al contestuale ampliamento (AE) delle preesistenze, in applicazione dei parametri urbanistici urbanistici e/o dei meccanismi normativi previsti per ogni zona urbanistica.

**3.** Il P.R.G.C. ammette questo tipo di intervento anche per gli edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è dunque sempre consentita (anche se improbabile) la demolizione e la nuova costruzione.

**4.** All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto purché consentita nella rispettiva area o zona urbanistica e compatibile con la preesistente tipologia edilizia e con il tessuto urbano circostante. In tal caso resta a carico dell'intervento, il reperimento della quota di standard urbanistici eventualmente superiore a quella richiesta dagli usi in atto. A tale adempimento si può far fronte o attraverso la monetizzazione o attraverso la cessione di aree disciplinate da apposito atto qualora non diversamente precisato nella norma di zona.

**5.** Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planovolumetrica e occupare un sedime (all'interno del lotto di appartenenza) diverso da quello preesistente. In casi particolari le tavole di P.R.G.C. indicano i sedimi su cui non è possibile la ricostruzione, fatti salvi i diritti edificatori che possono essere cumulati a quelli dell'edificio da sostituire in deroga a quanto previsto al precedente 1° comma.

**6.** Ai fini dell'applicazione delle precedenti norme non si considera Sul o "volume edilizio esistente" quello non avente le caratteristiche di cui agli artt. 18 e 20 del Regolamento Edilizio. Parimenti non si considera SUL la superficie utile o i volumi corrispondenti ad edifici accessori di edifici principali residenziali realizzati in applicazione dell'art. 47 delle NTA o già esistenti ma aventi le stesse caratteristiche in esso indicate.

**7.** L'intervento di demolizione (DE) è invece finalizzato alla sola rimozione, in tutto o in parte, di un organismo edilizio esistente. Le disposizioni normative dispongono l'eventuale ricorso a tale intervento.

**Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)**

**1.** Costituisce ristrutturazione urbanistica (art. 13, 3° comma, lettera e), L.R. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera f) del D.P.R. 380/01) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**2.** Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di uno S.U.E. (ai sensi dell'art. 13, 4° comma, lettera d), della L.R. 56/77).

**Art. 21 Completamento (CO)**

**1.** Si intende l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere ma inserite in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

**2.** Per opere di urbanizzazione primaria (art. 91 quinquies – L.R.56/77) si intendono:

- idoneo sistema viario pedonale e veicolare;
- idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

**3.** Gli interventi di completamento, oltre che dagli ordinari parametri urbanistici di zona, possono essere disciplinati anche da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alle tipologie ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

**4.** Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte da interventi di completamento attuati successivamente alla data di adozione del progetto preliminare della presente Revisione di P.R.G.C. all'interno della medesima area fondiaria o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area. Tale verifica va effettuata sulla base ed in applicazione di quanto definito dall'art. 4, punto 11 delle presenti norme.

**Art. 22 Nuovo impianto (NI)**

**1.** Sono in generale compresi nel nuovo impianto (art. 13, 3° comma, lettera g), L.R. 56/77 e Art. 3, 1° comma, lettera e), D.P.R. 380/01) gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, classificate "C" ai sensi del Decreto Ministeriale 1444 del 1968 ed elencate all'ultimo comma dell'art. 24 delle N.T.A. disciplinate con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

**2.** Di norma gli interventi di nuovo impianto si attuano attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso Convenzionato.

## TITOLO IV

### SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI

#### Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche

1. L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" e, quando ritenuto necessario, a loro volta sono ulteriormente suddivise in sottozone urbanistiche. Le zone e le sottozone costituiscono raggruppamenti di "aree urbanistiche". Le zone sono individuate con apposita simbologia grafica sulle tavole di progetto (P.2) e con una sigla composta da lettere maiuscole (ad es. VP) o da lettere maiuscole e numero romano (ad es. BR.III); le sottozone si contraddistinguono con l'aggiunta di una barra e una lettera minuscola alla sigla della zona (ad es. CR.II/c); le aree rappresentano invece parti delle precedenti e sono individuate da un numero arabo (ad es. n° 295).

2. Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree urbanistiche esclusivamente per uniformarli alle reali situazioni di assetto territoriale oggettivamente difformi dalle previsioni urbanistiche. Qualora in assenza di tali modifiche si renda inattuabile la previsione di Piano e le varianti non comportino incrementi della superficie dell'area urbanistica, ricorrono le condizioni di cui lettera a), 8° comma dell'art. 17 della L.R.56/77. Adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a S.U.E. ricadono invece nelle condizioni di cui alla lettera c), 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

#### Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche

1. Le zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale, raggruppate per destinazione d'uso prevalente, sono le seguenti:

##### Attività Residenziali:

- IUA: insediamenti urbani aventi carattere ambientale;
- BR.I: zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita;
- BR.I/s: zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita di impianto originario;
- BR.III: zona parzialmente consolidata residenziale;
- BR.IV: zona consolidata residenziale di impianto rurale;
- BR.V: zona consolidata residenziale di pregio naturalistico- ambientale;
- VP: zona destinata a verde privato;
- CR.I: zona residenziale di completamento edilizio;
- CR.II: zona residenziale di completamento urbanistico;
- CR.III: zona residenziale di nuovo impianto;
- TR: zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;

##### Attività economiche:

- BC: zona destinata ad attività commerciali e servizi di ristorazione esistenti;
- BI: zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti;
- BM: zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali, esistenti;
- IC: zona destinata alla distribuzione dei carburanti;

DM: zona destinata ad attività miste artigianali commerciali di nuovo impianto;  
TT: zona di trasformazione a prevalente destinazione terziaria-commerciale;  
TP: zona destinata ad attività di interesse collettivo (pubbliche, private, di enti), sottozone c, e, i;

Attività agricole:

EE: zona agricola;  
EE/sa: zone agricole di salvaguardia ambientale;  
EE/i: Insediamenti Alpe Isolà di Sopra e Alpe Isolà di Sotto (edifici degli alpeggi);

Servizi pubblici:

SP.I: zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77), sottozone SP.I/i, a, v, p, pp, cc;  
SP.II: zona destinata a servizi sociali ed attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77), sottozona SP.II/i.

2. Ai fini della classificazione prevista dal DM 1444/68, la zona IUA è considerata di tipo “A”, le zone urbanistiche CR.III sono definite di tipo “C”, le zone urbanistiche DM sono definite di tipo “D”, le zone urbanistiche EE (e relative sottozone) sono considerate di tipo “E”, le zone SP (e relative sottozone) sono considerate di tipo “F”, mentre tutte le altre sono considerate di tipo “B”.

## **Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento.**

1. Ogni zona urbanistica comprende aree urbanistiche, contraddistinte da un proprio codice identificativo espresso in numeri arabi.

2. La classificazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è definita nelle tavole di Progetto (P2) e la loro elencazione ed aggregazione per zone e sottozone è riportata nei Quadri sinottici (P1.2).

3. Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma può contenere ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.

4. Gli interventi edilizi ordinariamente consentiti dalla norma specifica della zona urbanistica (Titolo IV) devono essere verificati prioritariamente con le ulteriori condizioni di verifica e di vincolo riconoscibili sulle tavole di progetto del PRGC e dalle disposizioni contenute ai capitoli:

- Titolo I – “Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.”;
- Titolo V – “Norme per la disciplina dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e degli spazi aperti”;
- Titolo VI – “Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali”;
- Titolo VII – “Vincoli relativi ai tracciati e fasce di rispetto stradali, alle aree per la protezione civile, e conseguenti al rischio geologico”.

5. Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici e geologico-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni contenute nell'elaborato “IG1 - Relazione Geologico-Tecnica” ed alle Norme Tecniche di Attuazione per le aree di trasformazione e di nuovo impianto, che possono contenere limitazioni ai tipi di intervento edilizi, alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché richiedere particolari attenzioni relativamente al reticolato idrografico esistente oltre

all'applicazione del DM 88. Ai fini della determinazione delle potenzialità di intervento espresse da ogni singola porzione di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza ma anche la "classe di pericolosità" attribuita, consultando non solo le tavole di Progetto P2.2, P2.3 e P2.4, ma anche l'elaborato "IG10 - Carta di sintesi e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", tavole IG10 e IG11 di cui agli artt.56 e 57 delle presenti N.T.A. Si ricorda inoltre che per le aree di completamento, di nuovo impianto e di trasformazione le prescrizioni di "carattere generale" possono essere integrate da prescrizioni puntuali raccolte nelle "Schede di dettaglio" contenute anch'esse nell'elaborato -Relazione geologica.

## **Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale - IUA**

**1.** Il P.R.G. individua cartograficamente gli Insediamenti Urbani aventi Carattere Ambientale (I.U.A.) ai sensi del punto 1°, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77 dove si riscontra la maggior presenza di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa la necessità del mantenimento della trama viaria ed edilizia di tali insediamenti. Le tavole di progetto P.2.4/1-6 del PRGC delimitano i suddetti insediamenti individuando i fabbricati e le aree pertinenti sottoposti alle prescrizioni del presente articolo.

**2. Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale.** All'interno di ciascuno degli Insediamenti il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- 1.1 le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 50, lettera a);
- 1.2 le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico o storico-documentario ai sensi del punto 2, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 50, lettera b) e c);

A tutti gli edifici ed alle aree di pertinenza così indicati in cartografia di progetto si applicano le limitazioni di intervento edilizio e le disposizioni stabilite al successivo art. 50.

Per il conseguimento dei documenti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi edilizi su edifici compresi nelle categorie di cui al precedente comma e puntualmente individuate in cartografia, valgono i disposti del 15° comma dell'Art. 49 della L.R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili di cui agli artt.10, 11 e 12 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 e per quelli già vincolati ai sensi della ex L. 1089/39;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli interventi diretti sugli immobili reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi dell'Art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della L.R. 56/77;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli i Piani di Recupero compresi all'interno delle aree IUA in applicazione dei disposti del comma 8°, dell'Art. 40, della L.R. 56/77.

Ciascuno degli insediamenti I.U.A. è individuato dal P.R.G. come "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette zone il P.R.G.C. potrà essere attuato mediante la formazione di P.d.R. di iniziativa pubblica e/o privata; in ogni caso gli aventi titolo possono proporre alla Pubblica Amministrazione P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'Art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree IUA valgono i disposti dell'Art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'Art. 27 della legge 457/78.

**3. Destinazioni d'uso.** Negli Insediamenti Urbani aventi Carattere Ambientale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: classe (r) e sottoclassi p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6 e le attività ad esse accessorie quali autorimesse private, locali accessori in genere, ecc.

A specificazione della destinazione residenziale "r" è sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti

intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono all'incremento dell'edificato riconducibile all'edilizia economica popolare.

In generale e più in particolare per le attività d1 e tr1 e tr6 è consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purché sia verificata la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui alla lettera B) dell'art. 6 delle NTA.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati al presente punto 2, alla data di adozione di Progetto Preliminare di P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole di progetto P 2.4 del P.R.G.C

**4. Tipi di intervento.** Su tutti gli edifici compresi negli insediamenti aventi carattere ambientale sono sempre consentiti anche in presenza di destinazioni d'uso non comprese tra quelle indicate al primo comma del precedente punto 2 la manutenzione ordinaria (MO) e la manutenzione straordinaria (MS).

Le tavole di piano regolatore P2.4/1-6 indicano puntualmente i tipi di intervento consentiti per ogni edificio mediante D.I.A., Permesso di costruire semplice o convenzionato; in ogni caso sono sempre consentiti gli interventi che, nel presente comma, precedono quello puntualmente indicato in cartografia.

Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di meglio specificare le possibilità di intervento sul patrimonio edificato esistente e di salvaguardare gli aspetti caratteristici dell'ambiente edificato dei nuclei tradizionali, le tavole di P.R.G.C. e i quadri sinottici relativi alle zone I.U.A., segnalano puntualmente gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore storico, artistico o documentale o che siano riconosciuti in fase di redazione del P.R.G.C. come elementi ricorrenti, caratteristici del tessuto edilizio tradizionale.

Limitatamente ai suddetti elementi evidenziati con apposita simbologia, indipendentemente dalla modalità di intervento assegnata all'edificio, è prescritto l'intervento di restauro (RT).

Per le volte esistenti è sempre prescritto l'intervento di restauro (RT), in quanto considerate elementi di pregio anche se non puntualmente rilevate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. Lo stesso tipo di intervento è prescritto per i solai in legno decorati o costituenti soluzioni artistiche e tecnologiche particolari e/o tipiche delle tradizioni insediative locali.

Gli interventi ammessi sono riconducibili alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-22, alla CPGR n° 5/SG/URB del 27/04/1984 ed alle seguenti precisazioni:

- **RT** Restauro, per il quale valgono i criteri richiamati al punto a), 3° comma, art. 16 delle presenti NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO e MS. E' sempre prescritto:

l'intervento dovrà sempre essere preceduto da uno studio storico-architettonico del manufatto o dell'edificio rapportato all'importanza dell'intervento, avendo per scopo la conservazione e la valorizzazione di un Bene Culturale di alto valore e fondandosi sul rispetto delle parti antiche ed autentiche.

Il ripristino e la nuova formazione di intonaci con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari e conformi alle prescrizioni del Piano del Colore qualora il Comune se ne doti. Nelle parti di territorio non comprese nel Piano del Colore o in assenza di questo, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da analisi documentali sull'edificio oggetto di intervento e da un'analisi comparativa compiuta rispetto agli edifici documentari della tradizione insediativa locale. E' sempre prescritta l'eliminazione di rivestimenti estranei e non tipologicamente e storicamente coerenti con il carattere dell'edificio o del manufatto.

Il recupero di aree di pertinenza legate alla funzione dell'edificio quali cortili, accessi, giardini ed orti mediante il ripristino delle aree verdi e delle pavimentazioni, il restauro degli arredi come le

fontane, i pozzi, i pergolati, le recinzioni storiche, ecc. E' sempre prescritta la rimozione di pavimentazioni, arredi e pertinenze in contrasto.

**- RC** Risanamento conservativo, per il quale valgono i criteri richiamati al punto b), 3° comma del precedente art. 16 delle NTA; sono comunque ammessi gli interventi di MO, MS, RS. E' sempre prescritto:

Il rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendone il posizionamento e salvaguardando gli elementi di pregio.

Il ripristino e l'integrazione di intonaci originari. E' prescritta l'eliminazione di rivestimenti estranei e non tipologicamente coerenti con le prescrizioni del Piano del Colore, qualora il Comune ne risulti dotato. In assenza del Piano del Colore o nelle parti di territorio non comprese, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da un'analisi comparativa compiuta, oltre che sull'edificio stesso, su quelli documentari della tradizione insediativa locale.

Il ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi del fronte dell'edificio, escludendo quelle opere che comportino l'impoverimento dell'apparato decorativo.

La realizzazione di modeste modifiche dei prospetti (riallineamenti di finestre, aperture di porte al posto di finestre e viceversa) purché non alterino il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano nel suo insieme e siano comprese in un progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. Sono consentiti, inoltre, il ripristino di aperture occultate, ma esistenti e documentabili nel fronte originario, e l'eliminazione di aperture postume non conformi al carattere dell'edificio. L'inserimento di nuovi balconi è ammesso solo per soluzioni compositive compatibili con il carattere storico, architettonico e tipologico dell'edificio.

La sostituzione di chiusure e serramenti (porte, portoni, finestre, vetrine, serrande, ecc.) con altri di tipo congruente con le caratteristiche dell'edificio e con le tradizioni insediative locali. La sostituzione è invece obbligatoria se gli elementi di cui sopra, per forma, colori, materiali e dimensioni sono in contrasto con la tipologia originaria dell'edificio. In particolare è prescritta l'eliminazione di serramenti e di elementi estranei e non tipologicamente coerenti con i caratteri originari del fabbricato come le verande, le tettoie, i tamponamenti di ballatoi, ecc. Non sono ammessi vetri a specchio.

Il ripristino o sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti con mantenimento di capriate, colmi, terzere, puntoni in buono stato; restauro delle parti di maggior pregio. Il manto di copertura sarà realizzato con l'impiego di materiali e con forme e dimensioni degli elementi tipici del contesto ambientale e delle tradizioni locali.

Si ammette la realizzazione di nuovi abbaini qualora se ne dimostri la congruenza con il carattere architettonico dell'edificio e la sostituzione di quelli aggiunti con caratteri incongrui. E' consentito l'inserimento di nuovi lucernari da posizionarsi tenendo conto della conformazione architettonica dell'edificio e degli assi compositivi della facciata. Non è ammesso l'uso di vetri a specchio. E' prescritta l'eliminazione di superfetazioni o sovralti esistenti sulle coperture degli edifici.

Il consolidamento statico degli elementi strutturali o loro sostituzione, limitatamente alle parti degradate. Sono ammessi il rinforzo e l'integrazione strutturale degli orizzontamenti esistenti e la sostituzione di quelli che non presentano elementi di pregio e non siano recuperabili, neanche in parte, con opere di consolidamento. Modeste modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale sono consentite solo se non rientrano nei casi precedenti e purché vengano salvaguardati gli elementi di pregio eventualmente presenti, le facciate, l'aspetto esterno dell'edificio e non siano alterate le aperture esistenti. Ricostruzione delle parti crollate con materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tipologie ricorrenti nella tradizione insediativa locale.

La realizzazione di nuove scale e nuovi ascensori è possibile solo all'interno dei corpi di fabbrica e senza alterare i caratteri architettonici e strutturali dei fabbricati e i rapporti storici esistenti fra i vari sistemi distributivi.

Il recupero e risanamento delle pavimentazioni delle aree di pertinenza quali cortili, accessi e porticati; restauro degli arredi come le fontane, i pozzi, i pergolati, le recinzioni storiche, ecc. E'

prescritta la sostituzione delle pavimentazioni che siano in contrasto con i caratteri dell'ambiente e l'eliminazione di superfetazioni pertinenziali quali baracche, tettoie, bassi fabbricati recenti.

- **RE** Ristrutturazione edilizia, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente art. 17 delle NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO, MS, RS e RC. Gli aumenti di volume/sul consentiti dalle diverse categorie di ristrutturazione edilizia possono essere conseguenza dell'utilizzo del sottotetto, della sopraelevazione ammessa dei sottotetti o della realizzazione di nuovi orizzontamenti; l'incremento "una tantum" è ammesso ma limitato al 10% del volume esistente. Le attività edilizie sono subordinate al rispetto dei vincoli di cui ai successivi commi del presente articolo.

Sono definite tre categorie di Ristrutturazione edilizia:

RE.I:

La ristrutturazione edilizia di tipo I è finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti caratterizzanti il tessuto di impianto originario, riconducibili a tipologie tradizionali. Il recupero si attua attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, con la sostituzione di alcuni elementi costitutivi o strutturali dell'edificio, con la modifica e l'inserimento di nuovi elementi nel rispetto delle valenze estetiche e formali in relazione con l'ambiente esterno.

Per questi edifici le modifiche esterne e di facciata sono limitate ad interventi di adeguamento funzionale come l'apertura di nuove finestre, l'adeguamento dimensionale di quelle esistenti o l'inserimento di alcuni elementi integrativi quali balconi, abbaini e lucernari che trovino una giustificazione tecnica finalizzata al recupero funzionale dell'edificio nel rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio.

Rientrano nella Ristrutturazione edilizia di tipo RE.I anche i seguenti interventi

- recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98. E' consentita la realizzazione di abbaini e lucernari purché siano in giusta relazione con i caratteri compositivi dell'intero edificio; l'intervento ammette anche l'elevazione della copertura del tetto del fabbricato (innalzamento della linea di gronda e/o di colmo) se necessario per l'allineamento dell'altezza della gronda del fronte dell'edificio prospettante la via pubblica ad almeno un edificio attiguo, con un limite massimo di 100 cm.;
- recupero a fini residenziali di vani chiusi su tre lati e/o riconducibili a precedenti utilizzi rurali, ma oggi con funzioni proprie non più attuali così come previsto dalla L.R. 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" o di tipo accessorie.

RE.II:

La ristrutturazione edilizia di tipo II finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi o strutturali dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti in edifici sui quali gli interventi, pur non comportando mai la totale demolizione e la successiva ricostruzione dei fabbricati, possono riguardare modificazioni, integrazioni e sostituzioni considerevoli rispetto alla situazione in essere.

In particolare sono compresi nella Ristrutturazione edilizia di tipo RE.II oltre a quanto previsto per RE.I anche:

- realizzazione di nuovi solai per rendere possibile il recupero ad uso residenziale dei volumi delle travate o delle tettoie tradizionali. La realizzazione degli orizzontamenti (solai) per quanto possibile dovrà ricorrere all'uso di tecnologie e materiali tradizionali e presenti nel fabbricato per non alterare gli aspetti formali e compositivi degli spazi interni, consentendo l'utilizzo di tecnologie alternative quali solai in legno con isolamento o solai collaboranti legno-c.l.s. oppure in cemento armato in presenza di difficoltà operative, statiche e per rispondere a prescrizioni tecniche particolari come la resistenza al fuoco o l'isolamento verso locali tecnici ai sensi delle norme vigenti in materia.
- l'ampliamento in elevazione del fabbricato (innalzamento della linea di gronda e/o di colmo) se necessario per l'adeguamento dei minimi di altezza dei locali.

**RE.III:**

La ristrutturazione edilizia di tipo III finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia, attuati mediante la totale demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, ammettendo anche incrementi di superfici utili.

In particolare sono compresi nella Ristrutturazione edilizia di tipo RE.III sono ammessi:

- ricostruzione dell'edificio con lo stesso sedime e volumetria di quello preesistente con la possibilità di incremento della superficie utile ed il recupero del sottotetto;
  - ricostruzione dell'edificio con lo stesso sedime con la possibilità di modificare l'inclinazione e/o sopraelevare la quota delle falde di copertura sino ad un massimo di 50 cm. per motivi strutturali e di contenimento energetico. In tal caso le altezze minime interne vanno intese come definite dal Regolamento Edilizio affinché si raggiungano i requisiti minimi di altezza interni. Se risultano soddisfatti i requisiti minimi di altezza per l'ottenimento dell'abitabilità è consentita l'applicazione della L.R. 21/98 "Recupero funzionale dei sottotetti" per il recupero a fini abitativi della SUL del sottotetto;
  - quanto previsto per la RE.II ove non in contrasto con le disposizioni di RE.III.
- **SE** Sostituzione edilizia, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente art. 19 delle NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO, MS, RS, RC ed RE. Per gli edifici a cui il PRGC attribuisce tale intervento è ammessa la demolizione e contestuale ricostruzione anche con differente sagoma all'interno del proprio lotto fondiario di pertinenza, ammettendo loro accorpamenti. In tal caso la ricostruzione avverrà nel limite della volumetria preesistente e nel rispetto dei 3 p.f.t (2 p.f.t. + piano sottotetto).
- **DE:** Demolizione, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente art. 19, ultimo comma, delle NTA. Tale intervento è prescritto dove il Comune intende intervenire per realizzare spazi pubblici.

**5. Modalità d'intervento.** "L'intervento diretto" è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del PRGC nella zona IUA, eventualmente sottoposto ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalle leggi vigenti.

Tutti gli interventi di RE.III e SE ed i cambi di destinazione d'uso oltre i 300 mq con incremento di carico urbanistico sono subordinati a "permesso convenzionato" ai sensi del 5° comma art. 49, LR 56/77; in tal caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali e gli oneri dovuti; qualora l'intervento prefiguri incrementi di SUL o cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, la convenzione definirà le modalità di reperimento degli standards urbanistici anche mediante la monetizzazione degli stessi.

Il ricorso a modalità attuative differite mediante formazione di SUE (P.P. o PdR di iniziativa pubblica o privata) è reso obbligatorio per gli interventi di RU.

Chiunque può sempre proporre PdR all'interno delle aree IUA; in tal caso sarà ammesso intervenire sulle volumetrie esistenti con incrementi del 20% nel rispetto dell'altezza massima esistente e nel rispetto dei vincoli di facciata indicati in cartografia previo l'ottenimento di parere favorevole da parte della commissione regionale prevista dall'art. 91 bis della L.R. 56/77. In caso di iniziativa privata il PdR può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati compresi in esso.

**6. Vincoli di facciata.** All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G. prescrive i seguenti tre tipi di vincolo di facciata:

- A) vincolo di filo fisso su spazio pubblico (vincolo di tipo "A"): non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui all'Art. 26 e riguarda solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia;

- B) vincolo della legge compositiva di facciata (vincolo di tipo "B"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igiene a tali piani. Qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, la Commissione Edilizia può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 50 cm) la eventuale presenza degli elementi tipologici presenti ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni;
- C) vincolo di facciata (vincolo di tipo "C"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali non è consentita la demolizione e la sopraelevazione della facciata stessa, la quale deve essere pertanto mantenuta anche nei suoi materiali da costruzione e delle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni

Per interventi su interi fabbricati contraddistinti da vincoli di facciata di tipo "B" e "C" gli elaborati di progetto previsti al successivo 13 comma devono essere integrati da un'adeguata documentazione fotografica interna, esterna e degli spazi pertinenziali e da un rilievo in adeguata scala, a firma di professionista abilitato; detta documentazione deve consentire l'individuazione degli elementi tradizionali da qualificare, delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non devono essere applicati i vincoli di facciata, e le relazioni della facciata in oggetto con l'ambiente e gli edifici circostanti.

Gli interventi edilizi oltre la manutenzione straordinaria (MS) sulle facciate oggetto di Vincoli "B" e "C" andranno sottoposti a preventivo parere vincolante della Commissione per i Beni Culturali Ambientali.

**7. Conservazione degli elementi architettonici di pregio e degli elementi ricorrenti nella tradizione insediativi.** La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto per l'edificio, la presenza di elementi tipologici e architettonici che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e/o recuperati (si vedano le tavole di progetto P2.4/1-6). Per questi elementi il recupero si attua esclusivamente mediante interventi di Restauro (RT) e Risanamento conservativo (RC).

In caso di incertezza circa la presenza o meno, o l'esatta collocazione, degli elementi sopraccitati, spetta all'Amministrazione il compito di verificare mediante rilievo sul sito.

Per gli eventuali elementi che, pur non essendo puntualmente rilevati dal Piano dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica, l'intervento di Restauro (RT) potrà essere prescritto in sede di rilascio del Permesso di costruire, e sarà supportato eventualmente da una ulteriore analisi comparativa degli elementi già rilevati dal P.R.G. e puntualmente indicati nella cartografia di progetto.

In ogni caso per gli interventi edilizi che coinvolgono gli elementi individuati dal PRGC o elementi riconosciuti come tali dalla documentazione fotografica saranno oggetto di un accurato rilievo.

**8. Sottotetti.** Nel rispetto dei tipi di intervento ammessi su ogni singolo fabbricato, si rimanda al successivo art. 48. In assenza della sussistenza delle condizioni geometriche per l'agibilità dei sottotetti si applicano le condizioni previste per ogni tipo di intervento assegnato ad ogni singolo edificio limitando gli innalzamenti ammessi ad un massimo di 30 cm per gli edifici indicati con vincolo di facciata di tipo "C" o classificati storico –artistici ai sensi dell'art. 24 LR 56/77.

Qualora si ricorra all'apertura di nuovi abbaini questi dovranno rispettare le regole rappresentate dallo schema riportato al successivo art. 48, nel rispetto delle leggi compositive della facciata e dell'utilizzo di materiali coerenti con i caratteri del fabbricato ed una distanza minima tra abbaini di mt. 3,00.

**9. Servizi pubblici – Parcheggi privati, edifici e/o locali accessori.** I servizi pubblici, i parcheggi privati ed i locali accessori sono regolamentati dalle seguenti disposizioni:

**Servizi pubblici**

All'interno delle aree IUA il PRGC individua le aree a servizi pubblici esistenti e quelle eventualmente in progetto (rif. Tavv. P2.3 – zone SP.I, SP.II). Agli edifici esistenti sono applicabili gli interventi previsti dal PRGC (Tav. P2.4), ferma restando eventuali deroghe previste per l'attuazione ed il mantenimento in efficienza di tutti i servizi pubblici erogati, acquisiti tutti i pareri vincolanti degli enti competenti in materia.

**Reperimento di standard**

La dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77 è rispettata dal P.R.G.C. all'interno di tutto il territorio comunale e di sue singole parti pertanto, al fine di incentivare la riqualificazione della zona IUA, si prescrive:

- con interventi di RE.III e SE e in presenza di cambi di destinazione d'uso con incremento di carico urbanistico per SUL superiori a 300 mq si richiede la monetizzazione degli standard conseguenti all'incremento di carico urbanistico dovuto all'intervento;
- in sede di attuazione di Piani di Recupero non individuati in cartografia si ammette la monetizzazione degli standard conseguenti all'incremento di carico urbanistico dovuto all'intervento;

In tutti gli altri casi non è richiesto il reperimento degli standard.

**Parcheggi privati**

La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa a giudizio dell'Amministrazione comunale.

Gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L. 122/89, devono essere ricavati in alternativa:

- in sotterraneo: in questo caso è ammesso eccedere anche le quantità minime previste dalla L. 122/89 e deve essere prevista la sistemazione a verde con apporto di terreno vegetale con spessore minimo di 40 cm su soletta su un'area pari ad almeno il 30% dell'estensione del parcheggio e comunque mantenendo permeabile almeno il 30% della rispettiva area libera di pertinenza;
- ai piani terreni dei fabbricati principali: solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavare posti auto in strutture esistenti di pertinenza. In questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico. A tal fine l'accesso veicolare alle strade pubbliche dovrà essere comunque unico;
- in superficie: il reperimento delle quantità minime di legge potrà essere localizzato nelle aree di pertinenza se ricavate nel contesto degli edifici esistenti, cioè addossate ad essi uniformandosi per materiali e finiture o ricavati all'interno del lotto fondiario. La realizzazione potrà avvenire con le medesime modalità previste all'art. 47, p.to 1), lett. a4 (H= 2,7), con l'impiego dei materiali prescritti nel successivo comma 10 e nel limite inderogabile di 1 mq/ 10 mc di volume costruito. E' inoltre consentita la realizzazione di tetti verdi con riporto massimo di terreno vegetale pari a 40 cm e resa obbligatoria per superfici superiori a 50 mq.

Il rispetto dei disposti della L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per i soli interventi di RE.III, SE, RU estesi ad interi fabbricati.

Il riuso di sottotetti esistenti in applicazione della L. 21/98 o con le procedure previste per ogni singolo intervento non richiede il reperimento di parcheggi privati.

Gli spazi all'aperto, eventualmente sistemati a parcheggio, devono essere realizzate con sistemi che garantiscano la semipermeabilità della superficie alle acque meteoriche.

La richiesta di formazione di nuovi accessi veicolari sarà consentita qualora gli uffici competenti del comune valutino accettabile il livello di rischio conseguente; in ogni caso l'accesso dovrà essere automatizzato e rispettare le disposizioni del Regolamento edilizio comunale.

**10. Caratteri compositivi degli edifici.** Le zone IUA presentano una omogeneità e una uniformità complessiva dell'impianto edilizio e di alcuni caratteri compositivi degli edifici, che il P.R.G. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione.

Le murature dovranno essere in pietra locale o laterizio (cotto tradizionale) o intonacate con eventuali rivestimenti limitati in pietra, i manti di copertura in coppi o tegole tipo portoghesi o equivalenti, gli infissi in legno naturale, verniciato o equivalenti per finitura. Recinzioni, ringhiere e parapetti dovranno sempre essere mantenuti e ripristinati se riconducibili alla tipologia tradizionale, in caso contrario le cancellate e le ringhiere saranno realizzate in ferro verniciato, i portoni di ingresso ai cortili in legno o a cancellata in ferro verniciato. In caso di interventi di sistemazione o sostituzione delle coperture ed in assenza di cornicioni decorativi originari dovranno essere previsti ripristini o rifacimenti in struttura di legno con passafuori. Potrà essere prevista la sistemazione dell'intradosso degli sporti attraverso perlatura o tegole a vista. Le scale esterne sono ammesse solamente per l'accesso al secondo piano f.t. e purché compatibili con i caratteri architettonici tradizionali.

Fatto salvo quanto già indicato al comma 7 del presente articolo, si richiama, in sede di progettazione edilizia per tutti i tipi di intervento e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali, il rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 32, 33 e 52 del Regolamento Edilizio di Valle Mosso.

**11. Aree verdi in edificabili (VI).** All'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale il P.R.G. individua specifiche aree fondiarie (VI) generalmente sistemate a verde, nelle quali non sono ammesse nuove edificazioni ad eccezione degli edifici pertinenziali alla residenza come definiti all'art. 47 delle NTA. Fanno altresì eccezione i locali interrati, adibiti a vani di servizio e autorimesse, a condizione che in superficie venga ripristinata la preesistente sistemazione a verde secondo le prescrizioni dell'articolo 30 del Regolamento Edilizio di Valle Mosso; è comunque ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali gioco bocce, ecc. In presenza di P.d.R. è ammessa la redistribuzione planimetrica delle superfici a verde in edificabile. Laddove tali spazi siano localizzati internamente alle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, ove non indicato diversamente, sono consentite limitate modifiche del filo di edificazione verso di esse.

**12. Aree fondiarie libere – (PT).** Nella zona IUA, il PRG individua graficamente le zone PT. Tali zone sono localizzate su aree fondiarie in genere libere da edificazione, su spazi pertinenziali di edifici esistenti, o su spazi di uso privato (cortili, passaggi pedonali, viabilità di accesso ai fondi privati, etc.) e si distinguono da quelle che il PRG individua come viabilità o spazio pubblico. Sulle aree PT è ammessa la localizzazione dei diritti edificatori (nuove edificazioni e ampliamenti di edifici esistenti) contemplata da meccanismi di trasferimento previsti dai precedenti punti 3) e 4) del presente articolo. Per quanto riguarda le acque, si richiede che le superfici, qualora siano pavimentate, siano realizzate con sistemi che garantiscano, almeno, la semipermeabilità.

**13. Elaborati progettuali richiesti.** Si rimanda alla verifica delle condizioni e delle prescrizioni contenute all'art. 7, 4° comma, del Regolamento Edilizio del Comune di Valle Mosso. Per gli interventi edilizi che eccedono la MS ed estesi all'intero fabbricato è sempre richiesta:

- una accurata documentazione fotografica delle facciate esterne, dei locali interni e degli spazi comuni;
- un rilievo dettagliato delle parti oggetto di intervento edilizio (almeno scala 1:50) per gli edifici vincolati, segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, oggetto di vincoli di facciata "B" o "C" ed in presenza di elementi architettonici di pregio.

## **Art. 27 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita - BR.I**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie plurifamiliari, anche multipiano caratterizzate da alta densità edilizia.

**2.** Per la zona BR.I si prescrive quanto segue:

- le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio ed attività ricettive;
- i tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.I sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse nella zona a parità di SUL esistente con le precisazione e limiti previsti dalla Tabella normativa; su eventuali edifici monofamiliari si ammette un incremento massimo del 15% della SUL esistente per miglioramenti igienico funzionali;
- il cambio di destinazioni d'uso di interi edifici è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa qualora il cambio di destinazione d'uso configuri un maggiore carico urbanistico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77;
- E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla sopra richiamata legge e come indicato dall'art. 48 delle presenti norme;
- E' sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc.di volume costruito (così come indicato dalla legge 122/1989), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici o di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89.
- La realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 47 delle NTA. Sono ammesse nuove costruzione solo per infrastrutture tecniche (centrali termiche e rampe).
- È comunque ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali piscine, campi da tennis, ecc.

**3.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**4.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

## **Art. 28 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita di impianto originario - BR.I/s**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I/s sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono immobili con prevalente tipologia edilizia a cortina, dove sono ancora leggibili i caratteri compositivi tipici delle tradizioni insediative locali e quelli territoriali degli aggregati spontanei montani.

**2.** Per queste zone il P.R.G. prevede modesti ampliamenti al fine di migliorare la qualità delle unità immobiliari, ma tali da mantenere, salvaguardandole, tali specificità tipologiche e urbanistiche. Per la zona BR.II si prescrive quanto segue:

- a) è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito, con gli interventi di ristrutturazione edilizia incrementi "una tantum" del volume esistente alla data di

- adozione del Progetto Preliminare per miglioramenti funzionali ed igienico sanitari. Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'unità immobiliare preesistente;
- b) i tipi di intervento ammessi sono quelli indicati nella Tabella normativa; per tutti gli interventi edilizi (compresi gli ampliamenti "una tantum") si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
  - c) Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio, ecc.. Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva/artigianale verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa;
  - d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle unità immobiliari sottostanti;
  - e) Edifici accessori/pertinenziali:
    - e.1. è ammessa la trasformazione in edifici principali di edifici pertinenziali realizzati anteriormente alla data di adozione della revisione di PRGC purchè questi non risultino destinati ad autorimessa di pertinenza di edifici residenziali. Non è ammessa la trasformazione in edifici principali di manufatti accessori/principali realizzati successivamente all'adozione della revisione di PRGC o realizzati in applicazione dell'art. 47 delle presenti norme;
    - e.2 è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. Per ogni 10 mc. Di volume costruito (così come richiesto dalla L. 122/89), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle NTA. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici (RE.III) o di sostituzione edilizia (SE) è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89;
    - e.3 la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 47 delle NTA.;
    - e.4 è comunque ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali piscine, campi da tennis, ecc.;
  - f) Gli interventi dovranno rispettare l'uso delle tipologie tradizionali e le prescrizioni di cui all'art. 26, comma 10 qualora si intervenga su edifici collocati in contesto caratterizzato da tipologie riconducibili a quelle tradizionali.

**3.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**4.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

## **Art. 29 Prescrizioni per la zona parzialmente consolidata residenziale - BR.III**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.

**2.** Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse secondo le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito, con gli interventi di ristrutturazione edilizia incrementi "una tantum" del 20% del volume esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare per miglioramenti funzionali ed igienico sanitari. Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'unità immobiliare preesistente.
- b) Al fine di un razionale utilizzo delle aree urbane già urbanizzate in rapporto alle esigenze dei residenti per le sole costruzioni uni-bifamiliari di modesta dimensione esistenti, sono consentiti interventi di AE mediante ampliamenti planimetrici o sopraelevazione dell'esistente eccedenti quanto previsto al precedente punto a) secondo i seguenti valori:
  - per edifici sino a mc. 500: si ammette un aumento del 50%;
  - per edifici sino a mc. 750: si ammette un aumento del 35%, purchè tali incrementi verifichino l'indice fondiario massimo indicato in Tabella Normativa.
- c) Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio, ecc. Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva/artigianale verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa;
- d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti.;
- e) Edifici accessori/pertinenziali: si rimanda a quanto previsto per le BR.I/s. Il reperimento di parcheggi pertinenziali è reso obbligatorio anche nel caso di intervento di AE;
- f) Gli interventi dovranno rispettare l'uso delle tipologie tradizionali e le prescrizioni di cui all'art. 26, comma 10 qualora si intervenga su edifici collocati in contesto caratterizzato da tipologie riconducibili a quelle tradizionali.

**3.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**4.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

### **Art. 30 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata di impianto rurale - BR.IV**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV riguardano parti del territorio in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto a tipologia rurale, mantenente un'elevata integrità degli elementi edilizi, degli spazi privati ad essi asserviti e dell'ambiente naturale circostante. Il P.R.G. intende conservare e tutelare tali caratteri incentivando tuttavia il recupero degli edifici per funzioni essenzialmente residenziali.

**2.** Per le zone BR.IV valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto un indice fondiario di superficie non superiore a quello esistente alla data di adozione del Progetto preliminare. Qualora le condizioni dell'edificato non presentino sufficienti preesistenze per un recupero funzionale razionale, il PRGC consente mediante interventi di ristrutturazione edilizia incrementi "una tantum" del 10% del volume esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'unità immobiliare preesistente nel mantenimento degli elementi tipologici dell'impianto edilizio, salvaguardando i caratteri formali propri della zona dell'intervento e quindi facendo riferimento, in sede di progettazione, alle prescrizioni di cui al punto 9 art. 26 delle presenti Norme.
- b) I tipi di intervento ammessi sono quelli indicati nella Tabella normativa; per tutti gli interventi che comportino modificazioni al corpo di fabbrica si prescrive il mantenimento dell'allineamento dei fronti verso gli spazi pubblici.
- c) Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle precisate nella Tabella Normativa. Il cambio di destinazione d'uso è volto all'insediamento di attività residenziali e alla formazione di attività ed alla proposizione di attività turistiche (strutture ricettive e pubblici servizi in grado di costituire sistema per la formazione di albergo diffuso) e, sussistendo le condizioni, quali luoghi privilegiati per l'insediamento di attività agrituristiche.
- d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti.;
- e) qualora gli interventi ammessi portino alla costituzione di un numero maggiore di unità immobiliari residenziali rispetto a quelle originariamente presenti, è fatto obbligo per ogni unità immobiliare aggiunta di reperire:
  - almeno 1 posto auto (ai sensi della L. 122/89);
  - la monetizzazione di una quota di aree per servizi di 7,5 mq/ab, rappresentanti la quota di standards urbanistici attribuiti ai servizi di interesse comune ed al parcheggio pubblico (art. 21 L.R. 56/77).

Per gli interventi che portino all'insediamento di attività turistico ricettive/pubblici esercizi, è fatto obbligo:

- reperire posti auto privati nelle quantità di 1 mq/10mc;
- monetizzare una quota di aree per servizi pari all'80% della SUL in progetto, rappresentanti la quota di standards urbanistici attribuiti ai servizi di interesse comune ed al parcheggio pubblico (art. 21 L.R. 56/77);
- rendere accessibile la struttura con idoneo accesso veicolare

In entrambe i casi è fatto obbligo il collegamento con i sottoservizi esistenti e/o predisporre idonei sistemi di smaltimenti delle acque reflue in ottemperanza alle disposizioni di settore vigenti; il rilascio di permessi di costruire per la localizzazione delle attività tr2, tr6, a4, è subordinata alla stipula di concessione convenzionata finalizzata all'adeguamento delle stesse.

- f) Edifici accessori/pertinenziali: si rimanda a quanto previsto per le BR.I/s;
- g) Gli interventi dovranno rispettare l'uso delle tipologie tradizionali e le prescrizioni di cui all'art. 26, comma 10.

**3.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**4.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

**Art. 31 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale di pregio ambientale - BR.V**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica BR.V riguardano parti del territorio prevalentemente edificate "a ville" oppure a "case isolate" caratterizzate dalla presenza di parchi o ampi giardini privati, o comunque inserite in un contesto ambientale di valore paesaggistico. Per tali zone il P.R.G. intende conservare l'aspetto morfologico e ambientale esistente, sia dell'ambiente costruito che degli spazi verdi oltretutto la capacità insediativa in atto, pur consentendo limitati interventi di completamento edilizio ai complessi già esistenti.

**2.** Per la zona BR.V si prescrive quanto segue:

- a) È riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Qualora si presenti la necessità di adeguamenti funzionali dei fabbricati esistenti l'incremento "una tantum" è ammesso ma limitato al 10% del volume esistente;
- b) i tipi di intervento ammessi sono quelli indicati nella Tabella normativa; per tutti gli interventi edilizi (compresi gli ampliamenti "una tantum") si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri del fabbricato esistente; Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa. Il PRGC privilegia il mantenimento della destinazione residenziale ma ammette anche le attività terziarie o di servizi; il cambio di destinazione di interi edifici a favore delle attività terziarie e servizi comporta il reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa;
- d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA;
- e) L'ammissibilità degli interventi sull'edificato esistente è condizionata al mantenimento delle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato e, nei casi individuati dal PRGC alle restrizioni di cui al successivo art. 50. Tutti gli interventi dovranno assicurare il ricorso a materiali e tecniche coerenti con il preesistente;

**3.** E' disposta la salvaguardia dei giardini e delle aree a parco privati esistenti; di conseguenza è fatto divieto, salva motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico. E' inoltre sempre ammesso il rimboschimento delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone sulla base di un adeguato progetto agronomico commisurato alla qualità dell'impianto esistente. In presenza di giardini di impianto storico si impone il mantenimento degli stessi ed il loro eventuale recupero;

**4.** Sono ammessi interventi per la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti il rapporto di 1mq/10 mc e locali accessori nelle quantità e con le modalità previste al successivo art. 47, così come la realizzazione di piccole strutture per la pratica sportiva all'aperto di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- la realizzazione non dovrà comportare l'abbattimento di piante ad alto fusto autoctone ed interferisca con l'eventuale disegno di impianto storico dell'area verde;
- la superficie utilizzabile per la realizzazione delle strutture non potrà essere superare il 15% della superficie del lotto di pertinenza libero da edificazioni;
- gli eventuali manufatti al solo servizio delle attrezzature sportive non superino i 12 mq di SC e i 2,70 mt di altezza;
- il Comune valuti positivamente l'inserimento dei manufatti nel contesto preesistente.

**5.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 delle

NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**6.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto

### **Art. 32 Prescrizioni per la zona destinata a verde privato - VP**

**1.** Le aree che il P.R.G. vincola come verde privato sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (P2) con apposita simbologia grafica.

**2.** Le aree VP costituenti area urbanistica a se stante non sono dotate di capacità edificatoria, pertanto non contribuiscono al calcolo del volume edificabile. Differentemente qualora le aree VP siano all'interno del perimetro di SUE individuati graficamente dal PRGC queste contribuiscono alla capacità edificatoria del SUE in quanto parte della superficie territoriale dello stesso; in questo caso le aree VP dovranno rimanere libere dall'edificazione spettante al SUE.

**3.** In tutte le aree VP è possibile realizzare autorimesse private e spazi per la sosta di autoveicoli privati nelle quantità e con le modalità previste al successivo art. 47, così come la realizzazione di piccole strutture per la pratica sportive all'aperto di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- la realizzazione non dovrà comportare l'abbattimento di piante ad alto fusto autoctone ed interferisca con l'eventuale disegno di impianto storico dell'area verde;
- la superficie utilizzabile per la realizzazione delle strutture non potrà essere superare il 15% della superficie del lotto di pertinenza libero da edificazioni;
- gli eventuali manufatti al solo servizio delle attrezzature sportive non superino i 12 mq di SC e i 2,70 mt di altezza;
- il Comune valuti positivamente l'inserimento dei manufatti nel contesto preesistente.

La realizzazione di parcheggi privati all'interno dell'area urbanistica n. 603 sarà subordinata all'allargamento della sede viaria di Strada Bonde così come indicato in cartografia, affinché si raggiungano maggiori requisiti di sicurezza per l'innesto della stessa con strada Cerruti.

**4.** E' vietato, salva motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico. E' inoltre sempre ammesso il rimboscimento delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone sulla base di un adeguato progetto agronomico commisurato alla qualità dell'impianto esistente. In presenza di giardini di impianto storico (con particolare riferimento alla zona IUA) si impone il mantenimento degli stessi ed il loro eventuale recupero.

**5.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 delle presenti norme, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

### **Art. 33 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento edilizio- CR.I**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio urbano puntualmente definite in cartografia, caratterizzate da spazi parzialmente edificati in presenza di lotti liberi, ricompresi in più ampi ambiti consolidati o strettamente adiacenti ad essi, destinati all'edificazione di edifici prevalentemente residenziali, con interventi di completamento edilizio.

**2.** Per queste zone il P.R.G.C. consente interventi sugli immobili esistenti e coerenti con la zona nel rispetto dei parametri di zona e completamenti edilizi (CO) sulle aree libere o liberabili previa demolizione dell'esistente; tali interventi si attuano mediante permessi di costruire o permessi di costruire convenzionati. Per le zone CR.I, si prescrive quanto segue:

- l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dalla Tabella normativa mediante permesso di costruire; è tuttavia riconosciuto, se superiore, l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare;
- i tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammessi sono quelli indicati dalla Tabella Normativa. Cambi di destinazione di edifici residenziali che comportino aumenti di carico urbanistico dovranno reperire l'incremento di standard urbanistico. Per interventi di completamento edilizio (CO) che prevedano la contemporanea realizzazione di più fabbricati e che non rientrino nelle condizioni di cui al precedente art. 6, 2° comma, gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 per il reperimento degli standard e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive rispetto a quelle già presenti;
- Per gli edifici esistenti è sempre applicabile la L.R. 21/98 per il recupero dei sottotetti; qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,7 m.) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4 p.to 8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamenti delle unità immobiliari sottostanti;
- Edifici accessori/pertinenziali:
  - è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. Per ogni 10 mc. di volume costruito (così come richiesto dalla L. 122/89), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle NTA. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici (RE.III), di ampliamento (AE), completamento (CO) o di sostituzione edilizia (SE) è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89;
  - la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 47 delle NTA.;
  - è comunque ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali piscine, campi da tennis, ecc.;
- il lotto libero di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, anche con le modalità indicate al precedente art. 4, p.to 9 per una estensione minima del 40% della superficie fondiaria libera ma almeno il 20% di detta superficie dovrà essere a piena terra;
- i progetti di completamento edilizio (CO) di lotti liberi dovranno essere corredati di elaborati grafici atti alla valutazione l'inserimento dei nuovi fabbricati nel territorio circostante.

**3.** Sui lotti liberi, in assenza degli interventi edilizi di Completamento edilizio (CO) sono esclusivamente consentite le seguenti opere:

- recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste dal R.E. comunale vigente;
- manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
- il mantenimento delle eventuali attività agricole in atto.

**4.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**5.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

**Art. 34 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento urbanistico - CR.II**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti residenziali del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi interclusi o marginali all'edificato esistente, non ancora edificati, destinati all'edificazione di edifici prevalentemente residenziali, ancora riconducibili all'intervento di completamento.

**2.** Nelle aree così classificate il P.R.G.C. intende consentire il completamento dell'ambito urbano in cui sono inserite, assegnando a tali interventi il compito di potenziare le urbanizzazioni primarie esistenti e/o di reperire le necessarie o mancanti dotazioni di servizi pubblici. Per le zone CR.II. si prescrive quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella Normativa;
- b) i tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammessi sono quelli indicati dalla Tabella Normativa. Per interventi di completamento edilizio (CO) che prevedano la contemporanea realizzazione di più di fabbricati e che non rientrano nelle condizioni di cui al precedente art. 6, 2° comma, gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 per il reperimento degli standard e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive rispetto a quelle già presenti. Nelle aree urbanistiche CR.II/c individuate in cartografia con l'apposito simbolo "C", dove la realizzazione di opere infrastrutturali eccede il semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a), anche per la realizzazione di un solo fabbricato, è subordinata alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale ai sensi del 5° comma, Art. 49, L.R. 56/77. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree a parcheggi individuate in sede di progetto edilizio; in caso di reperimento di spazi di uso pubblico questi dovranno verificare un lato minore non inferiore a mt. 5. Le opere pubbliche indispensabili al miglioramento delle condizioni esistenti di accessibilità che dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi edilizi, in applicazione dei rapporti convenzionali previsti per tale zona, sono di norma già indicate sulle tavole di progetto del PRGC; il Comune ha comunque facoltà di valutare ogni singolo intervento e di integrare le suddette previsioni con le opere pubbliche che in sede di approfondimento progettuale risulti necessario realizzare;
- c) Edifici accessori/pertinenziali:
  - è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito (così come richiesto dalla L. 122/89), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle NTA. In presenza di interventi di completamento (CO) è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89;
  - la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 47 delle NTA.;
  - è comunque ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali piscine, campi da tennis, ecc.;
- d) il lotto libero di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, anche con le modalità indicate al precedente art. 4, p.to 9 per una estensione minima del 40% della superficie fondiaria libera ma almeno il 20% di detta superficie dovrà essere a piena terra;
- e) i progetti di completamento edilizio (CO) di lotti liberi dovranno essere corredati di elaborati grafici atti alla valutazione l'inserimento dei nuovi fabbricati nel territorio circostante;
- f) in assenza degli interventi edilizi di Completamento edilizio (CO) sono esclusivamente consentite le seguenti opere:
  - recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste dal R.E. comunale vigente;
  - manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
  - il mantenimento delle eventuali attività agricole in atto.

3. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

4. Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

### **Art. 35 Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto. - CR.III**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CR.III riguardano parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o, in alternativa, pubblica.

2. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto. All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie che lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare per quanto riguarda la localizzazione e la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

3. Per le aree CR.III il PRGC fornisce una "Scheda d'Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenuti è precisata in premessa del documento P 3.2. Per l'attuazione del piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base degli indirizzi contenuti nelle "Schede d'Area".

4. Gli interventi di nuova edificazione sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. All'interno di tali SUE potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli Art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione.

5. Per la zona CR.III si prescrive quanto segue:

#### **A) Attuazione degli interventi mediante SUE**

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e di quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;
- b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area". La distribuzione dei servizi e del verde privato eventualmente indicato sulla cartografia di PRGC, può subire limitate variazioni di forma o di ubicazione, senza che ciò comporti variante urbanistica; in caso di mutate esigenze modifiche eccedenti quanto in precedenza indicato saranno stabilite con variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;

- c) il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, anche con le modalità indicate al precedente art. 4, p.to 9, per una estensione minima del 30% della superficie fondiaria libera ma almeno il 20% di detta superficie dovrà essere permeabile a piena terra;
- d) Edifici accessori/pertinenziali:
- fermo restando l'obbligo delle quantità minime richieste dalla L. 122/89, è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle NTA;
  - la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 47 delle NTA.;
  - è comunque ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali piscine, campi da tennis, ecc.;
- e) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
- f) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto; documenti da riproporre ed aggiornate in sede di richiesta di permesso di costruire dei fabbricati;

**B) Fase transitoria, ovvero in assenza di SUE**

In assenza degli interventi di nuovo impianto(NI) di cui al precedenti punti, sono consentite le seguenti opere:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
- mantenimento delle attività agricole in atto.

**6.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**7.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

**Art. 36 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale – TR**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica TR riguardano parti del territorio occupati da impianti produttivi in ambito urbano per lo più dimessi dalle attività produttive originarie, per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano e di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono finalizzati alla bonifica dei siti ed all'insediamento di attività a prevalente destinazione residenziale e ad attività compatibili con l'ubicazione urbana delle stesse mediante nuova costruzione o recupero degli edifici esistenti.

**2.** Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tav. P2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie che lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare per quanto riguarda la localizzazione e la loro dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

**3.** Per l'attuazione del piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., in ogni area urbanistica possono essere definite più unità di intervento purché tutte comprese all'interno di un unico SUE.

**4.** Gli interventi di trasformazione sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. All'interno di tali SUE potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli Art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione.

**5.** Per le aree urbanistiche di tipo TR il PRGC fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti la cui funzione e coerenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2.

**6.** Per la zona TR si prescrive quanto segue:

A) Attuazione degli interventi mediante SUE

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e di quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio (art. 6, p.to 2 delle NTA);
- b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
- c) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1mq/10mc) purché le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 47;
- d) I documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto.

B) Fase transitoria, ovvero in assenza di SUE

per gli edifici esistenti, alla data di adozione del progetto preliminare ed in attesa della trasformazione urbanistica prevista dal PRGC sono ammessi:

1. per le attività in contrasto con la zona TR, interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso;
2. per le attività produttive ed artigianali in atto alla data di adozione del progetto preliminare, purché non nocive o moleste ai sensi della normativa vigente in materia, anche se in contrasto con la destinazione d'uso della zona TR, sono consentiti tutti gli interventi edilizi fino alla R.E.I.;

3. per le attività coerenti con la zona TR sono consentiti gli interventi di cui alla Tabella normativa.

**7.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**8.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

### **Art. 37 Prescrizioni per la zona destinata ad attività commerciali e terziarie esistenti - BC**

**1.** Le aree comprese nella zona BC riguardano parti del territorio in cui risultano insediate attività economiche (commerciali, culturali, ricettive, ecc.), che richiedono tipologie edilizie anche diverse da quelle residenziali.

**2.** Per la zona BC si prescrive quanto segue:

- a) indice di utilizzazione fondiaria e rapporto di copertura non superiore a quello indicato in Tabella normativa, ovvero a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.C. qualora quest'ultimo risulti maggiore.
- b) Tipi e destinazioni d'uso sono quelli indicati dalla Tabella Normativa. L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia nei limiti degli indici di zona e del rapporto percentuale sopra indicato per un massimo di 120 mq di SUL per ogni attività economica o terziaria;
- c) Le attività proprie della zona a carattere commerciale per la vendita al dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nei "Criteri commerciali" approvati autonomamente dal Comune (in coerenza con la L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte; l'attuazione è quindi subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 6, lettera B);
- d) I parcheggi pubblici sono da reperire con specifiche modalità nei seguenti casi:
  - intervento di ampliamento edilizio (AE –con o senza contestuale SE) di SUL superiore a mq 100 e per intervento di completamento (CO) per una SUL max. di mq. 250: reperimento di aree a parcheggio pubblico pari al 40% della SUL in ampliamento. L'area è sempre monetizzabile;
  - interventi di sostituzione edilizia (SE) con cambi di destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica (RU) e completamento (CO) eccedente i 250 mq di SUL: è richiesto il reperimento in loco di parcheggi pubblici per almeno il 40% della SUL in progetto, mentre la restante quota del 40% è monetizzabile;
  - in ogni caso se richiesti dai criteri commerciali comunali.
- e) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private nelle quantità previste all'art. 5 delle NTA nei casi specificati dalla Tabella Normativa, utilizzando i criteri previsti dall'Art. 47 delle presenti norme. Per i lotti già edificati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private purché realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A.;

**3.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

4. Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

## **Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti - BI**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BI riguardano parti del territorio occupate da impianti produttivi esistenti. Per tali zone il P.R.G.C. intende confermare le caratteristiche produttive, consentendo gli adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate ed i necessari completamenti dell'area urbanistica con nuove attività, come precisato nella relativa Tabella normativa.

2. Per la zona BI valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per gli insediamenti già esistenti e sui lotti liberi non ancora asserviti ad edifici esistenti, l'indice di utilizzazione fondiaria non deve essere superiore a 1 mq/mq ovvero non deve superare l'indice esistente (nel caso fosse già superiore a quest'ultimo) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area asservita a ciascun edificio alla stessa data.
- b) il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 70% ovvero non deve superare il rapporto esistente (nel caso fosse già superiore a quest'ultimo) alla data di adozione del Progetto Preliminare, con riferimento all'area asservita a ciascun edificio alla stessa data.
- c) sono consentiti gli interventi e le attività previsti dalla Tabella normativa; l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota massima, fatte salve le quantità esistenti, del 10% della SUL destinata effettivamente all'attività produttiva: un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda;  
Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni azienda insediata, nel rispetto dei criteri commerciali vigenti nel Comune e l'insediamento di attività di vendita al dettaglio di vicinato se funzionali alle attività produttive insediate;
- d) gli eventuali edifici residenziali, commerciali e terziari che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dal presente P.R.G.C., conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare.
- e) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private nelle quantità previste all'art. 5 delle NTA nei casi specificati dalla Tabella Normativa, utilizzando i criteri previsti dall'Art. 47 delle presenti norme. Per i lotti già edificati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private purché realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A.;
- f) è vietato il deposito di materiali a cielo libero e l'attività di rottamazione in genere. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti.

3. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

4. Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto

### **Art. 39 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio caratterizzate dalla presenza di attività miste rivolte all'artigianato di produzione e di servizio, ed al commercio.

**2.** Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto edilizio esistente, privilegiando e potenziando le attività proprie rispetto a quelle consentite. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto come precisato nella Tabella normativa, così come i tipi di intervento edilizio e le relative modalità di intervento.

Per la zona BM si prescrive quanto segue:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, territoriale e rapporto di copertura non superiore a quello indicato in Tabella normativa, ovvero a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.C. qualora quest'ultimo risulti maggiore.
- b) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dalla Tabella Normativa. I singoli interventi edilizi di: sostituzione edilizia (SE), ristrutturazione edilizia (RU) e di completamento edilizio (CO) devono rispettare il seguente mix funzionale:
  - terziario-commercio: .....massimo 40%;
  - produttive/artigianali: .....minimo 60%.

L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione dei titolari o custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di due alloggi per una superficie compresa tra un minimo di 120 mq comunque sempre consentito ed un massimo di 200 mq per ogni azienda insediata; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie complessive previste per la zona.

Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività artigianale insediata (spaccio) per una quota massima del 10% della Sul destinata alle attività artigianali con il limite di 100 mq per ogni azienda artigianale insediata.

Le attività proprie della zona a carattere commerciale per la vendita al dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nei "Criteri commerciali" approvati autonomamente dal Comune (in coerenza con la L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte"; l'attuazione è quindi subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 6, lettera B);

- c) Gli standard urbanistici (art.21 della L.R. 56/77) sono da reperire con specifiche modalità in rapporto ai mix funzionali previsti nei seguenti casi:

Attività artigianali:

interventi di sostituzione edilizia (SE) senza cambi di destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica (RU) e completamento (CO) su lotti liberi da edificazione: il reperimento di aree a servizi (10% della Sf) è sempre monetizzabile;

Attività terziarie/commerciali:

interventi di sostituzione edilizia (SE) con cambi di destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica (RU) e completamento (CO) eccedente i 300 mq di SUL; è richiesta la realizzazione in loco di parcheggi pubblici per almeno il 40% della SUL in progetto, mentre la restante quota del 40% è monetizzabile;

- d) deve essere garantita la realizzazione di posti auto privati nelle quantità previste all'art. 5 delle NTA nei casi specificati dalla Tabella Normativa, utilizzando i criteri previsti dall'Art. 47 delle presenti norme. Per i lotti già edificati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private purché realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A;
- e) è vietato il deposito di materiali a cielo libero e l'attività di rottamazione in genere. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti.

**3.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**4.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

#### **Art. 40 Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti – IC**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica IC riguardano parti del territorio dove sono attualmente insediati impianti per la distribuzione del carburante e che il PRGC, anche in applicazione delle leggi di settore vigenti, intende confermare, consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate.

**2.** Le aree sono individuate in conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle "Disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. 14/2004", Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti.

**3.** Per la zona IC si prescrive quanto segue:

- a) oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante (sottocategoria C3 del precedente Art. 10) sono ammesse, a corollario delle stesse, attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio al dettaglio di prodotti di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, snack, tavola calda, etc.) e quant'altro indicato dalle leggi di settore. Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda inoltre alle disposizioni contenute al precedente art. 6;
- b) il rapporto di copertura degli edifici (comprensivo di tettoie o pensiline con profondità superiore a mt. 1,50) non deve superare il valore indicato nella Tabella Normativa;
- c) la capacità edificatoria e l'altezza massima dei manufatti deve essere mantenuta all'interno di quanto stabilito dalla Tabella Normativa;
- d) le distanze dalle strade dei manufatti e fabbricati strettamente connessi agli impianti di erogazione dei carburanti dovranno rispettare una distanza minima di 10 m. dal ciglio stradale, gli altri dovranno rispettare le disposizioni contenute nel successivo artt. 53 e 54 delle NTA;
- e) E' facoltà della pubblica Amministrazione richiedere la predisposizione di elaborati tecnici in grado di simulare l'inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio circostante e richiedere modifiche ai materiali ed al progetto per un migliore inserimento ambientale dei manufatti.

**4.** Al di fuori delle aree appositamente previste dal P.R.G.C. per gli impianti di distribuzione del carburante, è consentita la localizzazione di tali attrezzature in altre zone urbanistiche alle seguenti condizioni:

1. nelle zone BI, BM, DM ed SP.I limitatamente alle aree poste lungo la viabilità principale (strade C e loro prosecuzioni in ambito urbano);
2. all'esterno del perimetro del centro abitato, nella fascia di rispetto delle strade di tipo C ai sensi del Codice della strada.

In entrambi i casi devono essere rispettate le seguenti distanze:

- per gli accessi veicolari si rimanda alle prescrizioni definite dalle leggi di settore (Nuovo Codice della Strada, etc.);
- per i manufatti edilizi:
  - m 6,00 dai confini;
  - m 10,00 dai cigli stradali.

5. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

6. Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

#### **Art. 41 Prescrizioni per la zona destinate ad attività miste, artigianali e commerciali, di nuovo impianto - DM**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica DM riguardano parti del territorio non ancora impegnate da processi urbanizzativi, nelle quali il P.R.G.C. intende favorire interventi di nuovo impianto.

2. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tav. P2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie che lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare per quanto riguarda la localizzazione e la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della L.R. 56/77.

3. Per l'area DM il PRGC fornisce una "Scheda d'Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti la cui funzione e coerenza delle varie prescrizioni in essa contenuti è precisata in premessa del documento P 3.2. Per l'attuazione del piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base degli indirizzi contenuti nelle "Schede d'Area".

4. L'attuazione delle previsioni di PRGC è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata di cui agli artt. 43 e 44 della LR 56/77 esteso generalmente all'intera area urbanistica. Gli strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità con quanto disposto dagli artt. 45 e 46 della LR 56/77.

5. Per la zona DM si prescrive quanto segue:

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e di quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio (rif. Art. 6, lettera B);
- b) La distribuzione dei servizi e del verde privato eventualmente indicato sulla cartografia di PRGC, può subire limitate variazioni di forma o di ubicazione, senza che ciò comporti variante urbanistica; in caso di mutate esigenze modifiche eccedenti quanto in precedenza indicato saranno stabilite con variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
- c) il SUE dovrà essere integrato con elaborati planivolumetrici atti a descrivere l'inserimento ambientale degli interventi programmati sul territorio;
- d) le attività consentite sono quelle indicate nella Tabella Normativa e ed i mix funzionali sono quelli previsti nella Scheda d'Area. L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota massima del 10% della SUL destinata alle

- attività insediate produttive: un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata di SUL pari ad almeno 1000 mq e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona;
- e) il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni azienda produttiva insediata;
  - f) deve essere garantita la realizzazione di posti auto privati nelle quantità previste all'art. 5 delle NTA nei casi specificati dalla Tabella Normativa, utilizzando i criteri previsti dall'Art. 47 delle presenti norme;
  - g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero e l'attività di rottamazione in genere. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;
  - h) deve essere garantito il mantenimento di una quota di verde privato in piena terra e piantumato con specie arboree e arbustive autoctone pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria.

**6.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**7.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

## **Art. 42 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione terziaria-commerciale – TT**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica TT riguardano parti del territorio occupati in precedenza da attività produttive in ambito urbano oggi dimessi, per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano e ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono finalizzati alla bonifica dei siti (se necessario) e, per la loro particolare ubicazione, al prevalente insediamento di attività economiche e di servizi pubblici.

**2.** Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tav. P2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie che lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare per quanto riguarda la localizzazione e la loro dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

**3.** Per l'attuazione del piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., in ogni area urbanistica possono essere definite più unità di intervento purché tutte comprese all'interno di un unico SUE.

**4.** Gli interventi di trasformazione sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

5. Per le aree urbanistiche di tipo TT il PRGC fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti la cui funzione e coerenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2.

6. Per la zona TT si prescrive quanto segue:

A) Attuazione degli interventi mediante SUE

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e di quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio (art. 6, p.to 2 delle NTA);
- b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
- c) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1mq/10mc) purché le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 47;
- d) I documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto.

B) Fase transitoria, ovvero in assenza di SUE

per gli edifici esistenti, alla data di adozione del progetto preliminare ed in attesa della trasformazione urbanistica prevista dal PRGC sono ammessi:

- a) per le attività in contrasto con la zona TT, interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso;
- b) per le attività produttive ed artigianali in atto alla data di adozione del progetto preliminare, purché non nocive o moleste ai sensi della normativa vigente in materia, anche se in contrasto con la destinazione d'uso della zona TT, sono consentiti tutti gli interventi edilizi fino alla R.E.I.;
- c) per le attività coerenti con la zona TT sono consentiti gli interventi di cui alla Tabella normativa.

7. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

8. Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

### **Art. 43 Prescrizioni per le zone destinate ad attività di interesse collettivo (pubbliche, private, di enti) - TP**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica TP riguardano parti del territorio che il P.R.G. destina ad attività private di interesse collettivo e cioè:

- TP/c: attrezzature per la collettività, istruzione, ospitalità;
- TP/e: (Enel, Telecom, impianti tecnologici): attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici e relativi alla mobilità di persone e merci;
- TP/i: attrezzature private per l'erogazione di servizi legati ad impianti produttivi;

**2.** In particolare, fatto salvo il rispetto di quanto previsto ai successivi TITOLI V, VI e VII, valgono le seguenti regole:

1. Nelle aree del tipo TP/c sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività indicata (tr5) e ad esse coorelate. Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:
  - volume max pari all'esistente, incrementabile del 20%;
  - altezza massima: esistente.
2. Nelle aree di tipo TP/e sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata. Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:
  - I.F. max pari a 0,2 mq/mq
  - altezza massima 2 p.f.t. (7 metri); possono derogare all'altezza gli impianti tecnologici.
  - rapporto di copertura 50%.
3. Nelle aree di tipo TP/i sono consentite le attività di manutenzione e potenziamento degli impianti necessari ad erogare servizi funzionali alle attività produttive esistenti. Ogni intervento dovrà assicurare l'opportuno inserimento ambientale dei manufatti e degli impianti tecnologici in progetto garantendo una prevalente copertura arborea delle aree. Le superfici occupate dagli impianti non potranno essere superiori al 20% dell'area urbanistica oggetto di intervento. Impianti con altezza superiore a 2 metri dovranno essere verificati mediante opportuni studi di inserimento ambientale, tenendo conto dell'orografia dei luoghi.

**3.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**4.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

#### **Art. 44 Prescrizioni per le zone agricole – EE (sottozone EE/sa, EE/i)**

**1.** Il PRGC classifica come zona urbanistica di tipo “EE” quelle parti del territorio comunale a prevalente destinazione agricola poste all'esterno dell'ambito urbano ed al suo margine.

**2.** Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio. E' altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinari delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all'attività agricola prevalente.

**3.** In tal proposito tutti gli elementi di strutturazione storica del paesaggio agricolo (come ad esempio muri controterra e di recinzione in pietra, bealere, filari alberati, strade “bianche” interpoderali, costruzioni di servizio alle pratiche agricole) devono essere oggetto di particolari accorgimenti di salvaguardia.

**4.** Tutto ciò premesso le disposizioni che seguono ai rispettivi punti regolano distintamente:

##### A) la nuova edificazione di:

- A1. unità abitative;
- A2. fabbricati destinati al ricovero del bestiame;
- A3. altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all'esercizio dell'agricoltura della singola azienda;
- A4. strutture per l'allevamento intensivo del bestiame, impianti e strutture tecniche di servizio all'agricoltura eccedenti le condizioni di cui al punto A3;

**B) il patrimonio edilizio esistente:**

- B1. gli interventi ammessi;
- B2. i mutamenti di destinazione ammessi;

**C) le prescrizioni particolari per le sottozone:**

- C1. area agricola sottozona EE/sa.;
- C2. isola amministrativa "Alpe Isola" EE/i;

**5.** Presupposto per il rilascio delle D.I.A. e del permesso di costruire ad effettuare gli interventi nella zona "EE" e relative sottozone, eccezione fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti norme, è la dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la risicoltura, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse.

**6.** Il rilascio dei permessi di costruire per effettuare gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito normativo "EE", è subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante:

- a) l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola o agrituristica ai sensi delle vigenti leggi;
- b) l'indicazione delle colture in atto, e di quelle -documentate- in progetto cui è rapportata l'indice di densità fondiaria;
- c) le penali -diverse dalle sanzioni di legge- cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti;
- d) il vincolo delle aree non contigue e di quelle in proprietà di terzi asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che in sede di D.I.A. o permesso di costruire sono vincolati per l'esecuzione degli interventi edilizi di cui alle lettere A1, A2, A3, A4; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di permesso di costruire. Per tutti i tipi di intervento ammessi nelle aree agricole "EE" è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni formali e tipologiche costruttive:

- uso di tipologie edilizie, costruttive e di materiali riconducibili alla tradizione rurale locale;
- è vietato l'uso di "finestrature continue". I serramenti dovranno essere in legno o con altro materiale con finitura analoga; sono vietate le tapparelle ad avvolgibile. E' vietato l'uso di vetri a specchio;
- le inferriate sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali ricorrenti negli insediamenti di impianto originario;
- gli eventuali balconi o terrazzi dovranno essere realizzati con impalcati e parapetti di semplice forma e disegno in legno o ferro riconducibili alla tradizione insediativa locale;
- è vietata la copertura a tetto piano. La struttura del tetto ed il relativo manto di copertura così come le pareti esterne dovranno ricondursi ad elementi e materiali riconducibili alla tradizione insediativa locale.

**9.** E' inibita la nuova costruzione dei fabbricati di cui alla precedente lettera A), 4° comma, per le aree agricole ricadenti all'interno del perimetro dell'area urbana. Per queste aree sono ammesse solo le attività strettamente inerenti alla coltivazione del fondo, di bonifica agraria o di miglioramenti fondiari.

**10. A.1 - La nuova edificazione di unità abitative:**

E' consentita la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici, o parti di essi, destinati all'abitazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono.

Il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma è rilasciato ai soggetti elencati nel terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., così modificata dalla legge regionale 6/12/1984 n. 61.

E' prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 dell'art. 25 L.R. 56/77, ovvero:

- 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;

- 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
- 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
- 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole;
- 0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo.

Non valgono, ai fini dell'indice di cui dianzi, i terreni incolti ed abbandonati. E' ammessa, ai fini anzidetti, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche siti in Comuni contermini entro il raggio di 2 chilometri dal centro aziendale in cui si vuole realizzare l'edificazione; qualora l'azienda risulti composta da appezzamenti in affitto questi possono essere conteggiati per il fine di cui sopra a condizione che risultino soddisfatte contestualmente le seguenti condizioni: sia prodotto un contratto di affitto debitamente registrato della durata minima di 10 anni, sia prodotta formale autorizzazione della proprietà all'apposizione del vincolo sui propri terreni ai sensi dei commi 19 e 20 dell'art. 25 della L.R. 56/77. Gli interventi di cui alla lettera A1 del presente articolo sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima dai fabbricati destinati ad allevamento intensivo del bestiame: mt. 50;
- c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- d) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: mt. 20;
- e) distanza minima dagli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali, è fatto salvo il successivo disposto al successivo p.to A2, lett. c);
- f) altezza massima: mt. 7.50;
- g) indice fondiario corrispondente a quanto occorre purché siano sempre rispettati i parametri di densità fondiaria per ogni singola azienda;
- h) rapporto massimo di copertura sul lotto di pertinenza: 25 %;
- i) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia (con riferimento al successivo art. 53 delle NTA).

Il computo della SUL realizzabile deve essere effettuato tenendo conto degli edifici esistenti ed attribuendo agli stessi il relativo indice fondiario di copertura o di utilizzazione fondiaria (mq/mq) previsto dalle presenti norme, indice di cui deve essere dimostrato il rispetto.

Il permesso ad eseguire gli interventi di cui al presente punto A1 può essere rilasciato solo ove sia dimostrata la necessità dell'intervento, attraverso la produzione di documentazione idonea a provare l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

1. presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente sesto comma del medesimo articolo; la documentazione allegata all'istanza deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili la loro dimensione e funzione, e per quelli mobili la loro funzione, nonché i caratteri delle colture in essere;
2. esistenza di una quantità di terreni coltivati o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di "giornate lavorative" annue, dovuto ai sensi del comma successivo;
3. assenza, nell'area di cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, ad uso agriturismo ove recuperabili a tale scopo.

Entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai precedenti commi è consentita l'utilizzazione per attività agrituristiche dei locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché dell'edificio o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

#### **11. A.2 La nuova edificazione di fabbricati per il ricovero del bestiame:**

E' consentita la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame che:

1. dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5 al D.lgs. 18/08/2000, n° 258. Gli allevamenti di bestiame che eccedono tale limite sono considerati allevamenti intensivi e sottoposti a normativa specifica di cui al successivo punto A4;
2. dimostrino la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria;
3. l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, con la specificazione delle modalità e delle tempistiche a ciò necessarie;

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 dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

Le domande dirette ad ottenere permessi di costruire o D.I.A. relative agli allevamenti indicati nel presente punto A2, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni messi a disposizione dell'allevamento, distintamente indicati a secondo 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.

Gli allevamenti di cui al presente punto A2 conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame disciplinato dal presente punto A.2), sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dei confini di proprietà: mt. 10;
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- c) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 20; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt: 10 nel caso sia prodotto atto di assenso trascritto rilasciato dai terzi proprietari, od aventi comunque idoneo titolo sull'edificio residenziale;
- d) altezza massima: mt. 4.5;
- e) indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq./mq.;
- f) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia;
- g) atto di vincolo richiamato nel presente articolo.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui al presente punto A.2 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

Nella realizzazione di tali edifici è ammesso l'uso di strutture prefabbricate purchè le finiture esterne risultino compatibili con le disposizioni del precedente 9° comma.

## **12. A.3 La nuova edificazione di altri fabbricati di servizio all'esercizio dell'agricoltura della singola azienda:**

E' consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero o la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima ai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima degli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza;

- c) altezza massima: mt: 6;
- d) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,25 mq./mq.;
- e) distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.

La limitazione di cui alla precedente lettera c) non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui alla presente lettera A3 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento, delle strutture analoghe già presenti nell'azienda e della dimostrazione della effettiva necessità di altre superfici edificate coperte da verificarsi sulla base dell'elenco dettagliato di beni immobili e mobili di cui l'azienda agricola si compone.

### **13. A.4 La nuova edificazione di strutture per l'allevamento intensivo del bestiame e di altri fabbricati al servizio dell'agricoltura eccedenti i limiti di cui al punto A3**

Sono considerati "allevamenti intensivi" gli allevamenti che non rientrano nei limiti stabiliti precedente punto A.2; rientrano in questo gruppo i magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da più aziende agricole.

Questi impianti sono subordinato alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare forme di inquinamento.

L'edificazione dei fabbricati di cui al presente punto è soggetta alle seguenti prescrizioni e limitazioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.;
- b) distanza minima per l'alloggio per la custodia e/o del proprietario: mt. 20;
- c) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,5 mq/mq;
- d) altezza massima: m 6,50;
- e) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalla normativa nazionale e regionale in materia;
- f) distanza minima da alloggi diversi a quelli di cui al pto b): m. 200.

La limitazione di cui alla precedente lettera d) non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

E' ammessa l'edificazione di un alloggio per custode e/o per la proprietà nella misura massima di mq. 100 di SUL e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui alla presente lettera A4 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

L'esercizio degli allevamento di cui al presente articolo e lo smaltimento dei rifiuti dovranno rispettare le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell'intervento.

### **14. B.1 Il patrimonio edilizio esistente: gli interventi ammessi**

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, gli interventi di MS, RC, RT, RE sui singoli edifici esistenti; sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione. Questi interventi sono consentiti ai proprietari ed agli altri aventi titolo, indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

Qualora siano provati lo stato di abbandono degli edifici rispetto all'attività agricola, nonché la circostanza che i medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, gli interventi edilizi elencati al paragrafo precedente sono consentiti anche quando la destinazione finale dell'edificio non sia legata all'attività agricola convertendo la destinazione d'uso verso la residenza in applicazione della L.R. n. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa. Tale disposizione è applicabile soltanto agli edifici che, per i loro caratteri, risultano essere immobili già abitativi e/o contigui e di stretta pertinenza a quello di tipologia residenziale.

E' comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona, privilegiando le funzioni residenziali e ricettive o ad esse connesse in grado di qualificare sotto il profilo della fruizione turistica il territorio comunale.

Nelle aree di tipo "EE" sono altresì consentite le aggiunte di strutture tecniche necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici negli edifici esistenti destinati all'azienda agricola degli agricoltori, ancorché non sia possibile il rispetto dei limiti di densità e di utilizzazione fondiaria stabilite dal presente P.R.G.C. Il relativo permesso di costruire o D.I.A. può essere rilasciato ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**15. B.2 Il patrimonio edilizio esistente: i mutamenti di destinazione ammessi:**

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti nelle aree degli ambiti normativi EE, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Nel caso di abbandono dell'attività agricola è consentito il recupero funzionale dei rustici a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa e di quanto indicato al precedente punto B.1.

In presenza delle opere di urbanizzazione primaria è altresì ammesso cambi di destinazione d'uso volti al turistico-ricettivo.

**16. C.1 - Area agricola: sottozona EE/sa – Area agricola di salvaguardia ambientale;**

All'interno della zona agricola EE sono individuate le aree urbanistiche EE/sa (zona agricola di salvaguardia ambientale), che riguardano parti del territorio non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate.

Per la presenza di colture speciali o di pregio, oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, si richiedono particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso conferma.

Per tali zone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale. Sono consentite opere che si rendano necessarie ai fini di intervenire sulla stabilità dei versanti o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico, avuto il parere favorevole dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti;
- b) tali eventuali infrastrutture saranno realizzate nel rispetto delle tecniche costruttive originarie e con l'impiego di materiali locali, o assimilabili nei risultati;
- c) interventi di sistemazione del suolo – eventuali interventi di sistemazione del suolo dovranno essere attuate tecniche di ingegneria naturalistica.
- d) la viabilità originale ed il sistema di irrigazione dovranno essere oggetto di interventi atti a mantenerli in efficienza, vietando ogni intervento sul territorio che possa, anche indirettamente, creare compromissioni a tale sistema;
- e) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/sa;

**17. C.2 - Area agricola/montana – sottozona EE/i - Isola Amministrativa "Alpe Isolà";**

Le presenti aree individuate negli elaborati P2.2 (scala 1:5.000) e P2.3.1 (scala 1:2.000) costituiscono l'alpeggio di proprietà del Comune di Valle Mosso caratterizzate dalla presenza di due aggregazioni di edifici montani denominati Alpe Isolà di Sopra ed Alpe Isolà di Sotto.

Per tali aree il PRGC conferma la funzione prevalentemente agricola orientata al pascolo del bestiame durante il periodo estivo, promuovendo anche la fruizione turistica come luogo tappa di itinerari alpini.

L'intera area, inserita nel contesto dell'Alta Val Sesslera, ricade integralmente nel Sito di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 per le sue

particolarità naturalistiche relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche e del D.P.R. attuativo 357/1997 e successive modifiche ed integrazioni, rimandando pertanto alle prescrizioni di salvaguardia conseguenti alla soprarichiamata individuazione.

Nell'ambito di tali limitazioni ed attenzioni previste dal riconoscimento del S.I.C. il Piano consente interventi su iniziativa pubblica o di privati subordinatamente a sottoscritti rapporti convenzionali con il Comune di Valle Mosso sul patrimonio edificato esistente nei rispettivi nuclei, ed in particolare:

*Alpe Isolà di Sopra:*

per l'adeguamento funzionale alle esigenze legate alla lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli ed al ricovero del bestiame durante il periodo estivo. Si escludono in ogni caso alterazioni della morfologia dei luoghi non riconducibili ad opere pubbliche per la sistemazione idrogeologica del territorio;

*Alpe Isolà di Sotto:*

per l'adeguamento funzionale alle esigenze legate alla lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli ed al ricovero del bestiame durante il periodo estivo. Ai fini della qualificazione turistica dell'alpeggio si promuove il recupero funzionale dei edifici esistenti per la realizzazione di un bivacco alpino e per l'insediamento di ulteriori funzioni di servizio alla fruizione turistica invernale ed estiva, nell'ambito di progetti coordinati di riqualificazione. Sulle aree libere sono altresì ammessi interventi per l'adeguamento e la razionalizzazione della viabilità esistente, al fine di consentire un'adeguata accessibilità di servizio al nucleo edificato di Alpe Isolà di Sotto.

**18.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

#### **Art. 45 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 L.R. 56/77) - SP.I – (sottozone SP.I/i, SP.I/a, SP.I/v, SP.I/p, SP.I/pp).**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica SP.I riguardano le parti di territorio che il P.R.G. destina a servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21, L.R. 56/77.

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2.3 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (art. 21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) 3):

- SP.I/a: aree per attrezzature di interesse comune;
- SP.I/i: aree per l'istruzione;
- SP.I/p: aree per parcheggi pubblici;
- SP.I/pp: aree per servizi produttivi;
- SP.I/v: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport.

**2.** Il PRGC assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/77:

- 25 mq ogni abitante insediato (equivalente a 39 mq di SLP);
- 100% della SUL in progetto per gli interventi terziari e commerciali di nuovo impianto e 80% per quelli di ristrutturazione urbanistica o ambiti di completamento;
- 10% della ST per gli interventi produttivi ed artigianali di nuovo impianto, e 10% edlla SF per quelli di completamento e riordino/recupero.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77 e dal P.R.G. le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano. Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'Art. 21 L.R. 56/77. Entrambi i tipi di aree sono comprese fra quelle indicate

topograficamente in cartografia. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico è regolata dalle norme di zona e relativi elaborati integrativi.

**3.** Il reperimento delle aree a servizi in progetto è demandato, in via prioritaria, all'attuazione dei SUE individuati dal PRGC e, dove previsto, dei permessi convenzionati ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77; di conseguenza si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle norme di zona e delle Schede d'Area nonché al precedente art. 6 per le quantità e modalità di reperimento.

**4.** Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP.I sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia.

**5.** All'interno delle zone urbanistiche del tipo SP.I sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree SP.I/a: attrezzature di interesse generale come: culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, ecc.) per lo spettacolo;
- b) per le aree SP.I/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- c) per le aree SP.I/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- d) per le aree SP.I/pp: attrezzature prevalentemente orientate alle attività economiche, produttive, ecc.;
- e) per le aree SP.I/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti.

Le aree SP.I/pp al servizio delle zone produttive/artigianali, terziarie/commerciali, possono inoltre accogliere specifiche attrezzature pubbliche o private al servizio dei suddetti insediamenti.

**6.** I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), e) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d), e) indicate all'Art. 21 della L.R. 56/77.

**7.** Le quantità edificabili consentite nelle zone SP.I non sono specificate dal P.R.G., ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati. La progettazione e l'uso delle aree SP.I dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili, con particolare riferimento alle aree n° 63, 90, 101, 198, 227, 228, 236, 331, 369, 607.

**8.** La localizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non realizzate e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifico convenzionamento tra l'Amministrazione comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi. Gli spazi di cui al punto c) sono realizzabili con le modalità previste dall'Art. 9 della legge 122/1989.

**9.** Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

**10.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**11.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

**Art. 46 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) – SP.II – (sottozona SP.II/i)**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica SP.II riguardano le parti di territorio che il P.R.G. destina ad attrezzature di uso pubblico ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 56/77.

**2.** Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2.3 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge:

1. SP.II/i: aree per attrezzature relative all'istruzione superiore all'obbligo;

**3.** Per quanto attiene alle possibilità di intervento pubblico-privato, tipi di intervento, modalità di intervento, capacità edificatoria, nonché a tutto quanto non espressamente indicato nel presente articolo si rimanda integralmente a quanto disposto per la zona SP.I nell'art. 45 delle NTA.

**4.** Il P.R.G.C. non prevede la verifica del dimensionamento dei servizi di cui al presente articolo in quanto il Comune di Valle Mosso non ne ha l'obbligo ai sensi dell'Art. 22, 1° comma L.R. 56/77.

**5.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**6.** Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

## TITOLO V

### NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

#### **Art. 47 Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private di edifici residenziali, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors**

**1.** 1 - Autorimesse private. Gli interventi compresi all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale sono disciplinati dall'Art. 26, comma 9 delle presenti NTA.

**2.** Sulla parte restante del territorio comunale le autorimesse di uso privato possono essere realizzati:

- caso A: nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata;
- caso B: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica,

verificate preliminarmente le condizioni di fattibilità con le prescrizioni geologiche di cui al successivo art. 57.

Caso A. Nell'ambito delle aree di proprietà privata le autorimesse possono essere realizzate:

- a1. nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;
- a2. in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a3. in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.
- a4. per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 del D.L. 42/04 è ammessa (qualora consentite dai competenti organi di tutela) la realizzazione di parcheggi privati nelle modalità a1, a2, a3, purchè le soluzioni adottate non pregiudichino le leggi compositive o di decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico e degli aspetti percettivi generali degli spazi esterni.

La realizzazione dei parcheggi privati e/o pertinenziali di cui al presente articolo, affinché possa essere esclusa dal computo della SUL (come definita all'art.18 del Regolamento Edilizio), deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario ed essere compatibili con le prescrizioni di zona:

- *in interrato*: in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89. In questo caso la struttura di copertura del parcheggio dovrà essere sistemata nel rispetto delle R.E. del precedente art. 4, p.to 9) delle NTA e delle specifiche disposizioni di zona. Non si ammette che ogni singolo box abbia accesso carraio diretto su fronte di strada pubblica o di uso pubblico;
- *al piano seminterrato degli edifici principali*: nelle nuove costruzioni, in quelle soggette a sostituzione edilizia la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,60 calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. Affinchè il piano sia considerato seminterrato l'intradosso del solaio di copertura non potrà superare la quota di 1,20 mt dal piano di spiccato;
- *al piano terreno degli edifici principali*: per gli edifici esistenti sottoposti ad interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia (RE) o ampliamenti "una tantum", la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,50, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio

dovrà essere unico. E' altresì ammesso per gli edifici di nuova costruzione (interventi di CO, SE, NI) in presenza di vincoli idrogeologici causa di diniego alla realizzazione di interrati e seminterrati operare in analogia ad interventi di RE.

– *in superficie, all'interno del lotto fondiario:*

nelle quantità minime previste dalla L. 122/89 con il limite di 25 mq per unità immobiliare, qualora reperiti all'interno di bassi fabbricati realizzati con copertura a falda o falde con altezza non superiore a metri 2,50 misurati all'estradosso esterno del perimetro della muratura o struttura portante e altezza massima all'estradosso del colmo di m. 3,50 misurati dal piano di spiccato. In presenza di edifici multipiano con numero di unità immobiliari residenziali superiori a 4 posti nella zona urbanistica BR.I, si consente la realizzazione di autorimesse nel limite di 30 mq per unità immobiliare esistente, al fine di soddisfare una riconosciuta necessità di ricovero di autoveicoli superiore all'ordinario.

La loro realizzazione è comunque subordinata al rispetto dei limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica. Tetti piani sono ammessi se la copertura risulta adeguatamente sistemata a verde, così come previsto all'art. 4, p.to 9).

I bassi fabbricati così realizzati dovranno rispettare le distanze minima di 5 m. dai confini, salvo la possibilità di edificare a confine, come previsto dalle prescrizioni del Codice Civile.

I bassi fabbricati se costruiti in aderenza agli edifici principali posti a loro pertinenza dovranno uniformarsi ai materiali e tipologie utilizzati dall'edificio principale al fine di unirsi in modo organico ed armonico, tenuto conto delle prescrizioni previste a tale riguardo per l'edificio principale. Qualora si intendano realizzare separati dall'edificio principale questi dovranno collocarsi ad una distanza non inferiore a 3 m. da edifici principali della medesima proprietà e 5 m. da edifici di proprietà di terzi.

Questa facoltà non è ammessa per le zone urbanistiche BI, BM, IC, DM, TT e relative sottozone.

### Caso B

Le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'Art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale le caratteristiche planoaltimetriche, dimensionali e tecniche.

**3. 2 - Costruzioni di locali accessori:** La realizzazione di altre strutture accessorie quali tettoie aperte e chiuse, depositi per attrezzi da giardino, ecc., ammessi fino a mq. 20 per ogni unità immobiliare in aggiunta ai box auto, sono equiparati a questi ultimi per quanto attiene alle modalità costruttive: P.to 1), lett. A, p.to I) del presente articolo. Essi non possono prospettare su spazi pubblici e dovranno essere accessibili esclusivamente da spazi privati.

**4. 3 - Costruzione di manufatti da giardino:** Detti manufatti da giardino quali i forni, barbecue, e gazebo, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m. 3,00, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza. Tali manufatti se complessivamente superiori a mq 12 di superficie coperta, la loro realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per i box auto di cui al precedente p.to 2.

Nelle zone a destinazione prevalentemente residenziale o ricettiva, è sempre ammessa la realizzazione di piccole strutture per la pratica sportiva all'aperto.

**5. 4 - Dehors coperti:** In presenza di pubblici esercizi, bar, ristoranti e simili è ammessa l'installazione di strutture, di stretta pertinenza all'attività, a carattere temporaneo o permanente, con caratteristiche di stabilità ed infissione al suolo, sia su spazi privati (aree fondiarie) che su spazi pubblici o di uso pubblico.

In mancanza di regolamenti comunali specifici la superficie destinabili a tali strutture non potrà superare il 20% della Sul del pubblico esercizio, con un massimo di 50 mq ed un minimo sempre consentito di 25 mq nel rispetto dei rapporti di copertura stabiliti dalle presenti N.T.A. per le strutture collocate su spazi privati. L'altezza di tali strutture non può superare 3,50 m.

Su aree pubbliche o di uso pubblico l'installazione di dehors coperti dovrà avvenire anche in applicazione del Codice della Strada, del Regolamento Edilizio e per gli spazi pubblici delle IUA condizionato a parere vincolante della commissione competente.

La dimensione delle strutture sarà determinata di volta in volta in base a criteri di opportunità e sicurezza da parte dei competenti uffici comunali.

**6. Prescrizioni generali:** I manufatti di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono ammessi esclusivamente se accessorie di edifici residenziali in zone con destinazione d'uso prevalente residenziale e relative sottozone. I fabbricati di cui al presente articolo non costituiscono SUL imponendo per questi il mantenimento della destinazione accessoria.

E' altresì vietata l'autonoma edificazione delle predette strutture in lotti liberi all'interno delle zone CR.I, CR.II, CR.III anche quando questi fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà.

E' in ogni caso vietato l'impiego di materiali poveri o di recupero quali le lamiere, l'ondulina, il truciolato, il compensato, gli estrusi ed i teli plastici nonché ogni prodotto ad essi simile. L'ammissibilità dei fabbricati di cui ai precedenti commi è subordinata alle seguenti condizioni:

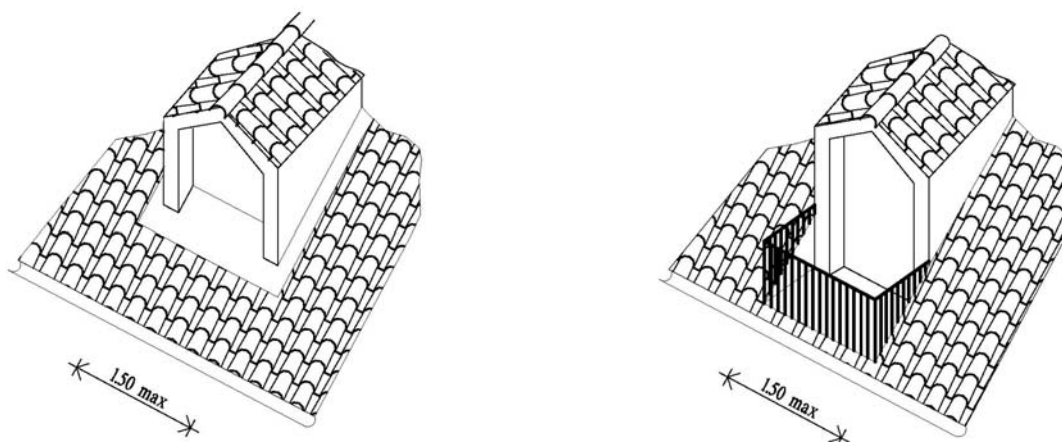
- la loro realizzazione non dovrà comportare l'abbattimento di piante ad alto fusto autoctone;
- dovranno comunque essere garantito il rapporto di permeabilità previsto dalla zona;
- Il Comune valuti positivamente l'inserimento dei manufatti nel contesto preesistente.

#### **Art. 48 Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni).**

**1. A) Sottotetti.** In presenza di sottotetti già abitabili e/o agibili, o recuperabili a fini residenziali in applicazione della L.R. 21/98 (e sua successiva circolare 1/PET del 25/2/1999) o delle disposizioni delle singole zone, è ammessa la realizzazione di abbaini purché questi risultino armonizzati nel progetto dell'edificio e che la loro dimensione non ecceda il rapporto aerouilluminato di 1/8. Nel caso di sottotetto non abitabile e/o agibile non è ammessa la realizzazione di abbaini e la realizzazione di aperture (velux), passi d'uomo, ecc. è limitata ad 1/15 della superficie del sottotetto.

La realizzazione di abbaini ex novo su edifici esistenti dovrà orientarsi al rispetto della tipologia rappresentata nello schema sottoindicato:

#### COPERTURE:DETTAGLI ESECUTIVI COMPATIBILI :



**2. B) Verande.** E' consentita la chiusura di logge e balconi con strutture smontabili in vetro, a condizione che l'intervento non sia in fregio ad aree o spazi pubblici e che non pregiudichi le condizioni di igienicità, di aerazione e di illuminazione dei locali con aperture dirette su di esse. Qualora la richiesta riguardi un fabbricato costituito da una pluralità di unità immobiliari, il rilascio del permesso sarà condizionato alla redazione di un progetto unitario a cui e eventuali e successive realizzazioni di verande dovranno uniformarsi. Non è ammesso l'utilizzo di serramenti con finitura in alluminio naturale o "bronzo"; ogni altra finitura dovrà essere autorizzata dagli uffici comunali.

La realizzazione delle verande deve osservare le condizioni di cui alla lettera h), terzo comma dell'art.18 del Regolamento Edilizio poste per gli edifici esistenti; tali condizioni dovranno essere precisate nella documentazione progettuale, comprendente una relazione tecnico descrittiva delle opere in progetto e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari.

Sugli edifici vincolati da leggi nazionali ed individuati dal PRGC come beni storico artistici per disposizioni sovracomunali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 dovrà essere acquisito il parere vincolante degli Enti competenti.

In ogni caso prevalgono eventuali limitazioni contenute nelle norme delle rispettive zone urbanistiche.

**3. C) Soppalchi.** I soppalchi, così come definiti all'art.55 del Regolamento Edilizio, sono sempre ammessi e rientrano nel computo della SUL se hanno i requisiti dettati dal medesimo articolo del Regolamento Edilizio. Qualora i soppalchi non rispettino dette prescrizioni non sono computabili come Sul e non potranno ottenere l'abitabilità e l'agibilità.

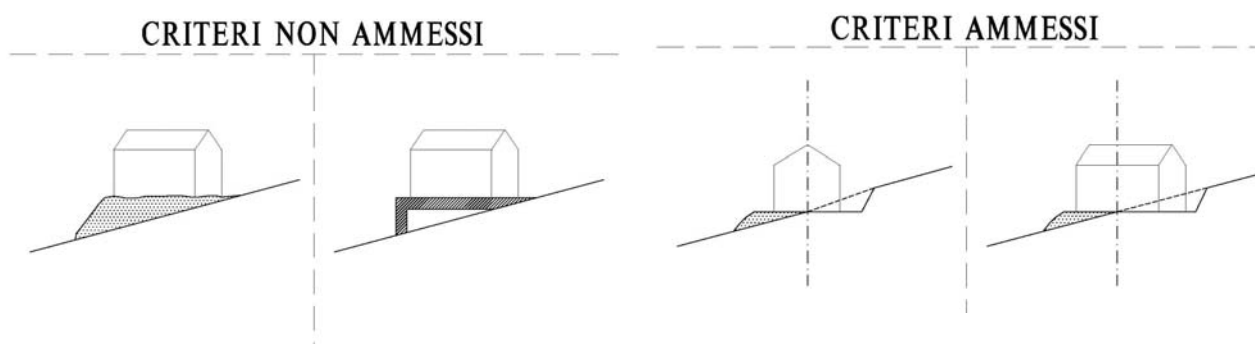
**4. D) Spazi interrati.** All'interno delle aree fondiari è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e locali accessori completamente interrati purchè questi rispettino le seguenti condizioni:

- coerenza con le prescrizioni specifiche della zona urbanistica e dell'art. 47 delle NTA;
- non interferire con vincoli o prescrizioni idrogeologiche.

Gli spazi completamente interrati di cui al presente comma non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini previste per la zona urbanistica.

Le superfici di tali spazi sono comunque da conteggiarsi nel computo della SUL qualora siano riferite a destinazioni ammesse dal PRGC e non rappresentino diretta pertinenza (ad es. autorimesse e cantine) dell'edificio e delle unità immobiliari.

**5. E) Nuovi edifici.** La realizzazione di nuovi edifici su terreni in pendenza dovrà orientarsi al rispetto della tipologia rappresentata nello schema sottoindicato:

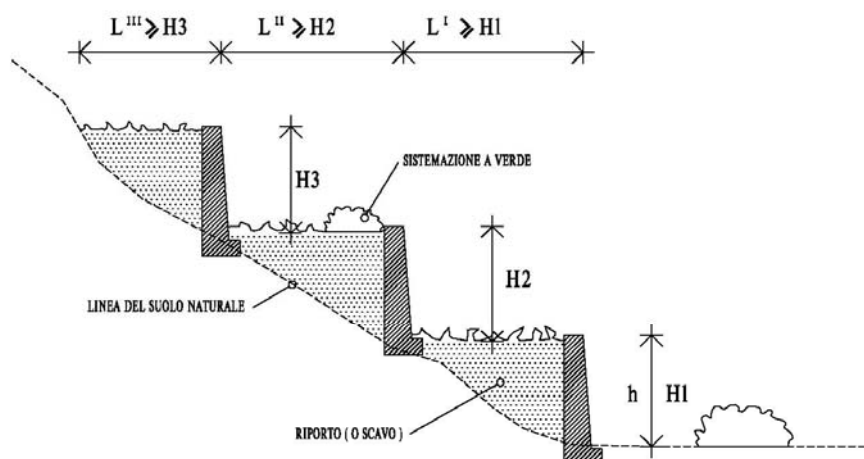


**6. F) Muri di sostegno, recinzioni e cancelli.** Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche ed al presente articolo è sempre ammesso, nel rispetto delle regole dettate dal Codice Civile, realizzare recinzioni e muri controterra secondo le seguenti prescrizioni:

- a. **Muri di sostegno:** La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 43 del R.E. vigente;

- b. Recinzioni e cancelli: La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 52 del R.E. vigente.

I muri di sostegno e le recinzioni dovranno orientarsi al rispetto della tipologia rappresentata nello schema sottoindicato in presenza di terreni in pendenza:



N.B. NEI CASI DI PENDENZA DEL TERRENO NATURALE AL 100% IL VALORE DI  $L < H$  È IMPOSTO DALLA PENDENZA E DALLE ESIGENZE STATICHE

**7. G) Aree vincolate a verde privato.** All'interno delle zone urbanistiche il P.R.G.C. individua aree di pertinenza di edifici esistenti che intende mantenere nella sistemazione attuale a giardino, orto, spazi inerbiti. Per tali aree, individuate con apposita simbologia ed identificate come "vincolate a verde privato" viene prescritto il mantenimento della sistemazione esistente alla data di adozione del Progetto preliminare della variante di revisione del P.R.G.C.

È vietato, salva motivata autorizzazione del Sindaco, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico. È inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

## TITOLO VI

### RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

#### Art. 49 Individuazione, classificazione e tutela

**1.** Fermo restando l'individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale come zona I.U.A. e già normati al precedente Art. 26, in applicazione dell'Art. 24 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua sul restante territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:

- a. monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico. In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04;
- b. manufatti isolati e singoli edifici civili e rurali, aventi valore storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77;
- c. aree di interesse paesaggistico ambientale, quali le fasce fluviali, le aree boscate e le aree agricole di salvaguardia ambientale;
- d. Beni culturali di interesse archeologico e documentario: con riferimento agli elaborati del PTCP della Provincia di Biella.

**2.** La classificazione in base alla precedente suddivisione degli immobili, delle aree, ed i conseguenti interventi edilizi ammessi sugli stessi, sono definiti da quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche, con i limiti di cui ai successivi artt. 50 e 51, tenuto conto delle normative vigenti e delle indicazioni contenute negli elaborati del PTCP di Biella sulla base di sopralluoghi per le opportune valutazioni visive.

**3.** I SUE che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo, seguono le procedure di cui all'8° comma dell'art. 40 e dell'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

**4.** Le norme relative alla salvaguardia specifica contenuta nel presente titolo VI operano a maggiore specificazione, limitazione e tutela di quanto definito al Titolo IV per gli immobili segnalati o vincolati per i valori di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4) del presente articolo.

#### Art. 50 Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/ documentario

**1.** Per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o documentario (punti a e b dell'art. 49), segnalati graficamente sulle tavole di progetto (P2), ove ubicati al di fuori delle zone I.U.A. si applicano le seguenti disposizioni:

- a. Monumenti isolati e singoli Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.L. 42 del 22/01/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Per gli edifici di valore storico-artistico e per le loro aree di pertinenza soggette a decreto di vincolo (punto 1 dell'art. 49 delle NTA), già L. 1089/39, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con riferimento ai precedenti artt. integrative delle definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 delle presenti NTA. Le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originarie del fabbricato ed alla

eliminazione degli elementi deturpanti eventualmente presenti, senza aumento di SUL, ad eccezione di quelle eventualmente conseguente al recupero dei sottotetti.

Le destinazioni d'uso devono essere quelle consentite nelle aree o nelle zone urbanistiche di appartenenza e devono comunque essere coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

Si ricorda che il rilascio del permesso di costruire relativo alle aree e agli immobili di cui al presente punto a) è subordinato al preventivo rilascio del benestare della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 21 del D.L. 42 del 22/01/04. Il suddetto parere è vincolante.

b. Edifici di valore storico-artistico

Per gli edifici di valore storico-artistico (punto 2 dell'art. 49 delle NTA) individuati autonomamente dal PRGC anche sulla base delle indicazioni del PTC di Biella in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/77, sono ammessi interventi limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli Artt. 14,15,16. L'intervento di ristrutturazione edilizia è limitato agli interventi descritti al 3° comma, lettera a) dell'art. 17 delle N.T.A e precisati all'art. 26, p.to 3), RE.I. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, , sono ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente tutore del vincolo.

c. Edifici di valore ambientale o documentario

Per gli edifici di valore ambientale o documentario (punto 2 dell'art. 49 delle NTA) individuati autonomamente dal PRGC anche sulla base delle indicazioni del PTC di Biella in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/77, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 delle presenti NTA.

Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE.I e RE.II così come descritti al 3° comma, lettere a), b) dell'art. 17 delle NTA e precisati all'art. 26, p.to 3, RE.I, RE.II (con esclusione dell'incremento "una tantum"), salvaguardando gli elementi tipologici caratterizzanti le facciate verso spazi pubblici, le coperture, le scale, gli androni, o quegli elementi riconosciuti significativi in sede di progetto; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, sono ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

All'interno della volumetria esistente è ammessa la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici di solaio ed il recupero dei sottotetti.

Ogni intervento edilizio riguardante gli edifici segnalati dal presente articolo dovrà essere effettuato utilizzando materiali e tecniche edilizie caratteristiche e/o riconducibili all'edificazione originaria dell'immobile.

2. Per gli edifici di cui al precedente comma è richiesta, ad integrazione degli elaborati ordinari di progetto, una dettagliata descrizione fotografica della porzione di fabbricato e/o delle relative aree di pertinenza oggetto di intervento al fine di documentare lo stato di fatto. Per gli edifici di cui ai punti a) e b) del precedente comma, per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è richiesto lo sviluppo di rilievo e progetto alla scala 1:50 in presenza di particolari complessità progettuali.

## Art. 51 Aree di interesse paesaggistico-ambientale

**1.** Le aree di interesse paesistico-ambientale di cui al punto 3 del precedente art. 49, individuate dal P.R.G.C., sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di interventi diretti, con le specificazioni di cui ai successivi capoversi.

a) Fasce dei corsi d'acqua

Lungo l'alveo del torrente Strona, riconosciuto corso d'acqua pubblico nell'elenco di cui alla L.R. 23 del 30/04/1996, il PRGC individua per una profondità di 150 metri le aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 del D.L. 42 del 22/01/04. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrative e dovranno essere debitamente interpretate all'atto di puntuali provvedimenti sulla base di misurazioni dello stato dei luoghi da effettuare da parte del proponente.

All'interno di tali fasce sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano e di quelle finalizzate all'uso pubblico del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, ecc.).

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, ottenuto il benessere regionale (se non subdelegato) vincolante ai sensi dell'art. 146 del D.L. 42 del 22/01/04.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C., è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art 149 del D.L. 42 del 22/01/04.

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto all'art. 149 del D.L. 42 del 22/01/04.

Tutti gli interventi ammessi, anche quelli subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire l'accessibilità delle sponde garantendo la loro tutela e manutenzione.

b) Aree boscate

Ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 56/77 nelle aree boscate ad alto fusto non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzate all'uso sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di punti attrezzati, ecc.), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente. I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale. In presenza di aree boscate (ai sensi del D.lgs. 227/2001 e L.R. 45/89) gli interventi dovranno ottenere preliminarmente le disposizioni autorizzative previste dal D.lgs. 42/2004.

c) Aree agricole di salvaguardia ambientale (EE/sa)

Il P.R.G.C. ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiedono particolari forme di tutela. Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolati dal precedente art. 44.

d) Isola Amministrativa (area agricola EE/i)

Con riferimento all'art. 44 ed alle tavole di progetto all'Alpe Isolà, inserita nel contesto dell'alta Valsessera, si applicano le disposizioni riferibili al Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Valsessera", riconosciuto per le sue particolarità naturalistiche ai sensi della Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche e del D.P.R. attuativo 357/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

## TITOLO VII

### VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI, IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E CONSEGUENTI AL RISCHIO GEOLOGICO

#### Art. 52 Il sistema della viabilità

**1.** Le tavole di progetto P2 di cui all'Art. 3 delle presenti N.T.A. indicano i sedimi destinati a viabilità, distinguendoli nelle seguenti categorie:

- a) Viabilità esistenti, indicate in bianco, cioè prive di simbologia grafica. Sono comprese in tale categoria le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi aree di proprietà o di uso pubblico. Tale rappresentazione può costituire anche una previsione sull'uso di viabilità esistenti;
- b) viabilità in progetto prescritta, delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica, sia che esse si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- c) viabilità in progetto proposta, delle quali la dimensione ed il tracciato sono consigliati, ma non hanno valore prescrittivo in quanto la loro realizzazione non è prioritaria per il conseguimento degli obiettivi di pianificazione previsti dal P.R.G.C.;
- d) percorsi da razionalizzare e sistemare per la fruizione pedonale, dove sull'intero territorio comunale si individuano i tracciati per i quali si vuole garantire la funzione di passaggio pedonale di fruizione pubblica. Anche in questo caso la definizione dei tracciati e delle soluzioni progettuali è demandata ad approfondimenti successivi in analogia al precedente punto c).

**2.** Le strade pubbliche in progetto, assumono dimensioni differenti della sezione al variare dell'importanza assunta dalla viabilità in progetto.

Nel caso di strade, o tratti di strada esistenti, per le quali, nella cartografia di piano, non siano indicate con apposita simbologia modificazioni di tracciato o di allineamento, si deve fare riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto prescritti e proposti dovranno invece essere ritenute prescrittive la dimensione minima indicata in cartografia. In ogni caso per le viabilità pubbliche comunali e per quelle pubbliche poste all'interno dei SUE è richiesta una sezione carrabile minima pari a 7 m con almeno un lato sistemato con marciapiede avente dimensione minima pari 1,5 m; per gli altri casi si rimanda alla tabella del successivo art. 53, lettera A. In caso di strada a fondo cieco è prescritta la realizzazione di spazio di manovra con raggio minimo di metri 6 m.

**3.** Per le viabilità private esistenti o di nuova costruzione da parte dei privati, si fa riferimento all'art. 57 del R.E. comunale. Analogamente si fa riferimento alle disposizioni del R.E. comunale per l'apertura di nuovi accessi veicolari da viabilità pubbliche o di uso pubblico: in tal caso sarà necessario acquisire il parere favorevole dell'ente competente.

**4.** In sede di progetto esecutivo i tracciati e gli allineamenti delle sedi stradali possono subire ragionevoli variazioni, purché contenute all'interno della loro fascia di rispetto, conseguenti alla conoscenza dettagliata dei suoli propria di tale livello progettuale. La progettazione esecutiva dei tracciati stradali deve prevedere opere di servizio atte a limitare il degrado funzionale dei lotti interessati. In particolare per quanto concerne la realizzazione di viabilità in aree agricole sarà indispensabile garantire il

ripristino della rete idrica superficiale (canali e fossi irrigui), nonché l'accessibilità dei fondi in relazione alla aggregazione delle aziende agricole attive. Conseguentemente alla modificazione del tracciato stradale di cui al comma precedente le aree urbanistiche adiacenti possono subire ampliamenti o riduzioni, formali e dimensionali, fino al ciglio stradale. Tutte le restanti prescrizioni urbanistiche (distanze, indici, fasce di rispetto) dovranno fare riferimento alla reale situazione determinatasi.

**5.** In corrispondenza delle “viabilità in progetto prescritte” e dei “percorsi da razionalizzare e sistemare per la fruizione pedonale” non è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi di alcun tipo: la realizzazione di recinzioni a confine del tracciato in progetto è subordinata alla autorizzazione degli uffici comunali competenti ed alla stipula di un atto di impegno da parte del richiedente allo smantellamento gratuito a propria cura e spese delle parti di recinzioni che eventualmente risultassero interferire con il tracciato stradale.

### **Art. 53 Fasce di rispetto stradali, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche, aree per la protezione civile.**

**1.** Il P.R.G.C. individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle fasce e delle zone di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria, dei cimiteri e degli impianti tecnologici. In merito alle fasce di rispetto si richiamano le seguenti disposizioni:

#### **A. Fasce di rispetto stradali**

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il P.R.G.C. ha adottato la classificazione delle strade prevista dal D.Lgs. n.285 del 30.04.1992 e s.m. e i. così come applicato dai regolamenti attuativi vigenti.

Nel territorio del Comune di Valle Mosso sono state individuate sulla cartografia di progetto (P2) con apposita sigla, le seguenti strade:

- strade extraurbane secondarie, tipo C;
- strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.

Il PRGC riporta con specifica simbologia il “Limite dei centri abitati ai sensi del D.L. n. 285/1992” definito dal Comune con propria determinazione e si riferisce ad esso per la determinazione delle fasce di rispetto stradali.

**A.1. Nel Centro Abitato**, all'interno degli IUA (Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale) e nella parte restante del Centro Abitato valgono le disposizioni definite dalla successiva tabella;

**A.2. Fuori dai Centri Abitati**, nel rispetto dei disposti dell'Art. 1 del Decreto del 26 aprile 1993, n° 147, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a interventi di sostituzione edilizia o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle indicate nella successiva tabella.

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato) e nel caso degli strumenti urbanistici esecutivi SUE già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di cui al comma precedente non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R. n. 26/04/1993, n. 147) e 5 per le strade di tipo F.

**A.3. Muri di cinta (recinzioni)**: nel rispetto delle indicazioni della tabella allegata. E' sempre facoltà del Comune o dell'ente competente la viabilità richiedere arretramenti rispetto al ciglio stradale o in progetto al fine di allineare la nuova recinzione con quelle preesistenti. Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma, Art. 27 della L.R. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse le destinazioni meglio specificate al successivo art.

55. Per gli edifici esistenti siti nelle fasce di rispetto o posti all'interno dei sedimi stradali in progetto si rimanda al successivo art. 55 delle NTA.

Tabella esplicativa delle distanze ai sensi del codice della Strada (D.P.R. n° 496 del 16/12/92)										
classificazione strade	caratteristiche geometriche strade			Arretramenti stradali				Distanze muri di cinta		
	larghezza strada [m]	n° corsie	larghezza banchina [m]	Fuori dai centri abitati		Dentro i centri abitati	All'interno degli I.U.A.	Fuori dai centri abitati	Dentro i centri abitati	All'interno degli I.U.A.
				(a)	(b)					
tipo F vicinale	3,00	1	0,50	5,00	10,00	5,00 (c)	(d)	1,50 (e)	0,50 (f)	1,50 (f)
tipo F	3,00	2	0,50	5,00	20,00	5,00 (c)	(d)	1,50 (e)	0,50 (f)	1,50 (f)
	5,50		0,75						1,50 (f)	
tipo C	8,00	2	1,00	10,00	30,00	-	-	3,00 (f)	1,50 (f)	1,50 (f)
	7,00		1,25							
	7,50		1,50							

- (a) Riguarda le aree considerate edificabili o trasformabili dal P.R.G. suscettibili di attuazione diretta e le aree comprese in strumenti esecutivi approvati
- (b) Riguarda tutti gli altri casi
- (c) La nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti la demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade devono rispettare una distanza minima dal ciglio stradale indicata oppure rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti sul lotto adiacente o sul lotto di intervento. Gli interventi di nuova edificazione o di completamento all'interno delle zone urbanistiche classificate di tipo "C" ai sensi del D.M. 1444/68 devono rispettare la distanza minima dal ciglio stradale pari a 10 m.
- (d) In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento esistente sul fronte strada.
- (e) Come indicato o in allineamento con le recinzioni preesistenti. Nelle strade situate in zone collinari o montane ove preesistano muri di sostegno di altezza non inferiore a m 1,00 a monte e/o a valle, la recinzione potrà essere collocata in sommità dei muri stessi.
- (f) Come indicato o in allineamento con le recinzioni preesistenti

## **B. Fasce di rispetto cimiteriali**

Il P.R.G.C. riporta le fasce di rispetto cimiteriali così come previste definite dalla D.C.C. n° 105/11, Prot. 3254 del 30/06/1960. Ogni eventuale successiva delimitazione effettuata in applicazione delle procedure vigenti mediante la redazione di un Piano Regolatore Cimiteriale (predisposto dal Comune di Valle Mosso in attuazione del D.P.R. n° 285 del 10/09/90 e della Circolare del Ministero della Sanità n. 24 del 24/06/93) risulterà prevalente rispetto alle indicazioni cartografiche oggi vigenti riportate sulle tavole di progetto del PRGC.

Nella zona di rispetto dei cimiteri posti nel territorio comunale non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sono però ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali. In presenza di Piano Regolatore Comunale Cimiteriale approvato vale quanto in esso previsto.

## **C. Pozzi e sorgenti collegati alla rete dell'acquedotto pubblico.**

Il P.R.G.C. riporta sulle Tavole P2 l'ubicazione dei punti di captazione delle falde freatiche collegati alla rete dell'acquedotto pubblico. In relazione agli impianti tecnologici dei citati pozzi e sorgenti l'art. 21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n. 152 definisce e regola le aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee ad uso idropotabile sulla base del criterio geometrico:

- zona di tutela assoluta (ZTA), corrispondente, ove possibile, ad una circonferenza di almeno 10 m di raggio (non indicata graficamente in cartografia);
- zona di rispetto (ZR), corrispondente ad una circonferenza di raggio 200 m, con centro nel punto di captazione (individuata puntualmente in cartografia).

Pertanto, l'utilizzo urbanistico delle aree urbanistiche di completamento e nuovo impianto (CR.I, CR.II, CR.III, ecc.) sottoposte alla "zona di rispetto" (ZR), ovvero poste al loro interno, è subordinato a:

- procedura di definizione o ridefinizione dell'area di salvaguardia e relative zone di rispetto;
- ottenimento del nulla osta del competente Dipartimento dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale e del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda Sanitaria Locale ed ottemperanza delle relative prescrizioni.

## **D. Aree per la Protezione Civile**

Nel rispetto delle leggi vigenti il Comune si è dotato nel 1992 di un Piano per la Protezione Civile che ha provveduto all'individuazione delle aree necessarie; il piano recepisce l'ubicazione di tali aree e ne salvaguardia la funzionalità, con riferimento all'art. 45.

#### **E. Elettrodotti**

Il PRGC individua graficamente gli elettrodotti ad alta tensione presenti sul territorio comunale. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti devono essere applicate le disposizioni previste dalla L. 36 del 22 febbraio 2001 e il D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003. La fascia di rispetto da rispettare in sede di richiesta di Permesso di Costruire deve essere acquisita dagli Enti competenti (ARPA) nel rispetto delle disposizioni nelle normative vigenti.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dagli Enti competenti.

2. Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal Piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dell'Art. 27, L.R. 56/77.

#### **Art. 54 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali**

1. Ove non diversamente indicato dalle prescrizioni per la zona urbanistica di appartenenza e/o dalle Tabelle normative e/o dalle Schede d'Area e/o dagli S.U.E., le distanze minime da prevedersi fra i fabbricati ed i confini di proprietà, che non coincidono con i cigli stradali, sono le seguenti:

##### a) Distanze tra fabbricati e tra fabbricati e bassi fabbricati

- 1) Ai sensi del D.M. 1444/68, tra fabbricati devono essere osservate le seguenti indicazioni:
  - nelle zone IUA gli interventi di RE e di SE è ammessa la ricostruzione di fabbricati e la loro realizzazione a filo di spazi pubblici o di uso pubblico in deroga alla distanza di m. 10;
  - nelle zone di completamento e nuovo impianto è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - nelle zone di nuovo impianto è prescritta tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore a 10 mt.;
- 2) Le distanze tra fabbricati e bassi fabbricati sono regolate dal precedente art. 47;
- 3) Per l'applicazione di tali norme si precisa che:
  - non si intendono finestrate le pareti in cui sono praticate unicamente aperture per vani di servizio, vani tecnici ed autorimesse;
  - le pareti dei bassi fabbricati, adibiti ad autorimessa e realizzati secondo le disposizioni dell'art. 47, non sono da considerarsi come "pareti finestrate antistanti" ai fini del rispetto del vincolo della distanza minima da pareti finestrate.

##### b) Distanze dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali. Si assumono le seguenti prescrizioni:

- 1) è sempre prescritta tra i muri di fabbrica ed il confine di proprietà, la distanza minima pari alla metà dell'altezza in fronte dei fabbricati fermo restando la distanza minima di m. 5,00; sono ammesse deroghe nell'IUA in cui è ammessa la costruzione a confine con pareti cieche e per la costruzione di locali accessori;
- 2) la distanza del fabbricato dal confine di proprietà dovrà essere tale da garantire le distanze previste tra i fabbricati di cui al precedente punto a) quando sull'area confinante sia già presente un fabbricato con parete finestrata a distanza inferiore a m. 5,00;
- 3) sono ammesse, con il consenso scritto della proprietà confinante, distanze dal confine di proprietà inferiori a m. 5,00, con un limite di m. 3 per gli interventi di CO e SE, ma tali da rispettare le norme concernenti le distanze tra pareti finestrate;

- 4) nel caso in cui la proprietà dell'area contermina abbia già costruito a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza, in corrispondenza del solo spessore di manica esistente; spessori di manica maggiori potranno essere ammessi soltanto con il consenso scritto della proprietà confinante;
- 5) in presenza di accordo scritto, fabbricati interessanti diverse proprietà contigue possono essere costruiti contestualmente in aderenza sui confini dando luogo ad un unico fabbricato.

## **Art. 55 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali**

**1.** Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, devono di norma essere destinate a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, esse possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la pubblica Amministrazione. Ogni intervento edilizio deve ottenere il parere favorevole del Comune e degli eventuali enti competenti.

**2.** Le suddette aree possono comunque essere utilizzate dagli aventi diritto, a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie;
- formazione di verde privato o consortile;
- impianti di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili. In conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle “Disposizioni attuative dell’art. 2 della L.R. 14/2004”, Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti è ammessa la localizzazione di distributori di carburante e di attività connesse con le limitazioni di cui al precedente art. 40 delle NTA;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- attività funzionali all’edificio di cui sono pertinenza purchè in assenza di costruzioni.

- 3.** Sugli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:
- ampliamenti di SUL non superiori a quelli ammessi dalle norme di ogni singola area urbanistica agricola e residenziale esistenti nella fascia di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
  - in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul.

## **Art. 56 Fasce di rispetto di torrenti e canali**

**1.** Per tutti i corsi d'acqua il cui tracciato è individuato con apposito segno grafico sulla Carta di sintesi (IG10) sono stabilite fasce di rispetto la cui ampiezza è differenziata in relazione alla classificazione ed allo stato di fatto del corso d'acqua.

**2.** Le fasce individuate fanno riferimento al R.D. 523/1904, al PAI, all’art. 29 della L.R. 56/77, ad uno studio realizzato per il torrente Strona nell’abitato di Valle Mosso a cura del Dott. Francini e del

Dott. Mello Rella ed alle Nta del P.R.G.C. (si veda anche il Cap. 7.1 dell'elaborati IG1 e il successivo art. 57, comma 3).

**3.** Le fasce sono state così individuate:

- **Torrente Strona:** è fasciato nell'ambito del P.A.I. – interventi sulla rete idrografica e sui versanti. Sulle fasce così determinate si applica la normativa contenuta nelle N.d.A del P.A.I (si veda anche il Cap. 7.1 dell'elaborati IG1 e il successivo art. 57, comma 3);
- **Acque pubbliche e demaniali:** all'esterno del centro abitato è stabilita una fascia di 15 m per lato su cui si applicano i disposti della L.R. 56/77, art. 29. Nel centro abitato è fissata una fascia pari a 10 m ai sensi del R.D. 523/1904;

**4. Norme per le recinzioni.** All'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sopra individuati le recinzioni dovranno essere realizzate "a giorno" (prive di parte cieca) così da non costituire un impedimento alla propagazione di eventuali acque di laminazioni nelle aree ad esso adiacenti.

## **Art. 57 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistico – Carta di sintesi**

**1.** Sulle tavole di progetto sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del D.M. 24-01-1953; le aree interessate da tale vincolo nel territorio comunale sono quelle comprese tra l'apposito simbolo grafico. Preliminarmente al rilascio di ogni titolo abilitativi in zona sottoposta al vincolo dovrà essere verificata la documentazione ufficiale.

**2.** Sotto il profilo dell'idoneità all'utilizzo urbanistico e della carta di sintesi, la zonizzazione del territorio comunale è stata effettuata, conformemente alle prescrizioni della Circolare del Presidente della Giunta regionale n.7/LAP del 6 maggio 1996 "L.R. 5 Dicembre 1977, N. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e relativa Nota Esplicativa del dicembre 1999. Il territorio comunale di Valle Mosso è stato suddividendo in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Le caratteristiche e le prescrizioni delle differenti classi, così definite, sono in appresso riportate.

**3.** *Per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, delimitate nella cartografia di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Interventi sulla rete idrografica e sui versanti (Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001) che ricomprendono le aree del Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, denominato anche PS 267 (approvato, ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis del D.L. 11 giugno 1998, n. 180, convertito con modificazioni dalla L. 3 agosto 1998, n. 267, come modificato dal D.L. 13 maggio 1999, n. 132, coordinato con la legge di conversione 13 luglio 1999, n. 226, con deliberazione del C.I. n. 14/1999 del 20 ottobre 1999), vale quanto indicato nelle Norme di attuazione PAI al Titolo IV - Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (articoli 48÷54). Sulla base dei presenti studi geologici e delle risultanze dei citati studi idraulici e di compatibilità idraulica viene proposta una perimetrazione delle aree di competenza idraulica (riportate nella carta di sintesi di cui all'elaborato IG10) ed una conseguente classificazione di idoneità all'utilizzo urbanistico della fascia di fondovalle. **Tale classificazione è da ritenersi applicabile a seguito di interventi di riassetto territoriale che abbiano portato alla minimizzazione del rischio, condizione che deve essere verificata da parte dell'ente pubblico, nelle modalità previste dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale n.7/LAP del 6 maggio 1996 e relativa Nota Esplicativa del dicembre 1999.***

*Per le aree perimetrate come dissesto e riportate nelle carte di sintesi (elaborati IG10 e IG11), vale quanto indicato nelle Norme di attuazione PAI al Titolo I – Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti - Articolo 9 "Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico".*

4. Dette aree, individuate negli Allegati Tecnici Tav. IG10 – Carta di sintesi e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica – scala 1:5.000 e IG11 – Isola Amministrativa di Alta Montagna- scala 1:10000, sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell' elaborato IG1 – Relazione geologico-tecnico-tecnica, capitolo 7.1:

- **Classe 2: moderata pericolosità geomorfologica.** Porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l' adozione di accorgimenti tecnici esplicativi a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili nell' ambito del singolo lotto edificatorio o dell' intorno significativo circostante.

INTERVENTI AMMESSI: Le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l' adozione di accorgimenti tecnici, realizzabili nell' ambito del singolo lotto edificatorio o dell' intorno significativo circostante. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree vicine, né condizionarne la propensione all' edificabilità. Nelle zone caratterizzate da terreni con scarsi requisiti geotecnici l' edificazione può essere subordinata alla realizzazione di idonee strutture di fondazione dimensionate sulla base di indagini geognostiche da eseguire a supporto della progettazione.

PRESCRIZIONI: L' edificazione e gli interventi comportanti modificazioni del suolo sono subordinati all' esecuzione in fase preliminare di indagini geologiche comprendenti:

- esame geomorfologico dell' area estesa ad un intorno adeguato ed analisi di stabilità dei versanti;
  - caratterizzazione geotecnica dei terreni;
  - indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale;
  - verifica della presenza di falda freatica e delle potenziali interazioni..
- **Classe 3: elevata pericolosità geomorfologica.** Porzioni di territorio soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l' urbanizzazione. A secondo delle condizioni di edificazione o di presenza di infrastrutture, la classe è stata suddivisa nelle classi IIIA, IIIB e III indifferenziata:

**Classe 3A:** porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici che le rendono idonee a nuovi insediamenti.

INTERVENTI AMMESSI: nell' ambito di queste aree non sono consentiti nuovi insediamenti edilizi. Per gli edifici esistenti, qualora sia accertata l' assenza di dissesti attivi, dove non sono comunque ammessi nuovi interventi, sono consentite trasformazioni e/o modesti ampliamenti che non aumentino il carico antropico. In corrispondenza di dissesti attivi non sono comunque ammessi nuovi interventi.

Ad esclusione delle aree di perimetrazione dei dissesti, è ammessa la realizzazione di edifici previsti per la conduzione di attività agricole non altrimenti localizzabili. Sono inoltre consentiti:

- interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti;
- le coltivazioni agricole;
- la realizzazione di piste forestali, strade d' accesso non altrimenti localizzabili, aree verdi, percorsi naturalistici;
- l' attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti e simili)

PRESCRIZIONI: La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all' esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità idrogeologica, comprendenti:

- esame geomorfologico dell' area estesa ad un intorno adeguato;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;

- verifica di stabilità dei versanti;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Per i corsi d'acqua valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- esame geomorfologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici;
- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- lungo i corsi d'acqua non sono ammissibili modificazioni morfologiche (quali riporti) che possono limitare il deflusso. Sui fianchi dei rii regimentati nuovi interventi non devono accentuare l'artificializzazione del corso d'acqua.

Per le perimetrazioni dei dissesti, vale quanto indicato nelle Norme di attuazione PAI al Titolo I – Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti – Articolo 9 “Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico”.

### **Classe 3B:**

porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

*INTERVENTI AMMESSI: Nuovi interventi possono essere ammessi solo a seguito del riassetto territoriale e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio, condizione che deve essere verificata da parte dell'ente pubblico, nelle modalità previste dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP del 6 maggio 1996 e relativa Nota Esplicativa dal dicembre 1999. Gli interventi di riassetto territoriale possono essere attuati anche da soggetti privati, purchè l'approvazione del cronoprogramma degli interventi e la verifica delle opere siano di competenza dell'ente pubblico.*

Per la individuazione degli interventi ammessi la classe IIIB viene così suddivisa:

**3B2:** Aree esterne alla perimetrazione delle aree di competenza idraulica per Q30-Q50 (classificate come EeA). Nella porzione esterna sia della perimetrazione EeA (competenza idraulica Q30-Q50) che alla EbA (competenza idraulica per Q200), a seguito della realizzazione di opere di riassetto idrogeologico che coinvolgano un intorno significativo e la verifica dell'avvenuta minimizzazione del rischio da parte dell'ente pubblico, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

In assenza di interventi di riassetto sono consentite trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali:

- la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo;
- gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali;
- la realizzazione di fabbricati accessori;
- la realizzazione di strade e parcheggi pubblici e privati, aree verdi, e opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.);

- gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto idrogeologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica.

Nella perimetrazione EbA vale quanto indicato nelle Norme di attuazione del PAI al Titolo I – Norme per l’assetto della rete idrografica – Articolo 9 “Limitazioni alle attività di trasformazione e d’uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico” per le Aree Eb.

**3B3:** Aree comprese nella perimetrazione delle aree di competenza idraulica per Q30-Q50 (classificate come EeA).

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto che coinvolgano un intorno significativo e la verifica dell’avenuta minimizzazione del rischio da parte dell’ente pubblico, saranno possibili interventi, senza incremento del carico antropico, quali:

- la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo;
- gli interventi finalizzati all’adeguamento igienico-funzionali degli edifici esistenti;
- le opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili;

In assenza di interventi di riassetto nella perimetrazione EeA vale quanto indicato nelle Norme di attuazione PAI al Titolo I – Norme per l’assetto della rete idrografica – Articolo 9 “Limitazioni alle attività di trasformazione e d’uso del suolo derivante dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico” per le Aree Ee.

**3B4:** Aree comprese nella perimetrazione delle aree di competenza idraulica per Q30-Q50 (classificate come EeA). Tombature corsi d’acqua.

Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell’esistente e/o incremento antropico, saranno possibili esclusivamente:

- la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il risanamento conservativo;
- gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto idrogeologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica.

Per quanto sopra non riportato, nella perimetrazione EeA valgono le indicazioni delle Norme di attuazione PAI al Titolo I – Norme per l’assetto della rete idrografica – Articolo 9 “Limitazioni alle attività di trasformazione e d’uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico” per le Aree Ee.

**PRESCRIZIONI:** La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all’esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità idrogeologica e/o idraulica, comprendenti:

- esame geomorfologico dell’area estesa ad un intorno adeguato;
- per le aree interessate dalla dinamica dei versanti: verifiche di stabilità con indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale;
- per le aree di fondovalle soggette a dinamica idrica: esame idrologico ed idraulico al fine di definire l’incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d’acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;

- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Piani interrati e seminterrati posti in fregio alle aste torrentizie e più specificatamente i locali posti a quota inferiore al tirante idrico relativo alla Q200 (aree classificate come EeA ed EbA), o alla quota di estradosso delle opere di difesa spondale, dei fabbricati in fregio al torrente Strona devono essere destinati a uso accessorio.

Ai sensi Norme di attuazione PAI al Titolo I – Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti – Articolo 9 “Limiti alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico”, di cui segue stralcio:

**AREE Ee:**

*Fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279 convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:*

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*
- *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- *le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;*
- *l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;*
- *l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.*

**AREE Eb:**

Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando 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.

**Classe 3 Indifferenziata.** Settore di alta montagna con presenza di edifici rurali isolati, caratterizzato da condizioni geomorfologiche molto varie ma generalmente negative per l'utilizzo urbanistico. Presenza di situazioni locali meno pericolose, non evidenziate puntualmente (condizioni che caratterizzano la testata della valle del torrente Sessera, in cui è interamente contenuta l'isola amministrativa del territorio comunale di Valle Mosso).

L'analisi per l'individuazione di situazioni meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o Classe IIIB) è rinviata ad eventuali studi geomorfologici di dettaglio, dettate da future varianti di piano in relazione ad esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche. Sino ad ulteriori indagini di dettaglio valgono tutte le limitazioni previste per la Classe IIIA, alle quali si rimanda.

**5.** Preliminarmente alla progettazione e realizzazione di ogni intervento sul territorio comunale dovranno sempre essere verificati gli elaborati geologici IG10 e IG11 per il riconoscimento puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

**6.** Per ogni classe geologica valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento edilizi (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui all'allegato "IG1 – Relazione geologico-tecnico-tecnica".

**7. Prescrizioni generali:** Sono di seguito elencate indicazioni di carattere generale:

- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità delle scarpate;
- per i corsi d'acqua non sono ammessi: la copertura con manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, il restringimento dell'alveo e le rettifiche del loro naturale percorso;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo 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 risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari; è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tominati. Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita, laddove possibile, la percorribilità veicolare delle sponde, a fini ispettivi e manutentivi;
- in caso di intervento i tratti tominati a sezione idraulica insufficiente dovranno essere adeguati, privilegiando ove possibile il ripristino di sezione di deflusso a cielo libero;

- piani interrati e seminterrati posti in fregio alle aste torrentizie e più specificatamente i locali posti a quota inferiore al tirante idrico relativo alla Q200, o alla quota di estradosso delle opere di difesa spondale, dei fabbricati in fregio al torrente Strona devono essere destinati a uso accessorio.
- l'edificazione in aree prossime a torrenti, rii, canali, rogge, ecc., potenzialmente coinvolgibili nella dinamica dei corsi d'acqua, dovrà essere preceduta da indagini e verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che andranno adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- la realizzazione di vani interrati dovrà essere evitata nelle zone soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna ed in zone potenzialmente allagabili.

Si faccia in ogni caso riferimento al cap. 7.2 dell'elaborato geologico IG1 – Relazione Geologico – Tecnica e schede.

**8.** Tutte le indicazioni trattate nel presente articolo sono riferite all'elaborato geologico IG10 – Carta di sintesi e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e sono riportate nelle tavole di progetto del PRGC.

## TITOLO VIII

### NORME TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 58 Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G**

**1.** Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da SUE approvati o in corso di approvazione sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I SUE così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico. Essi sono localizzabili sulla cartografia di Progetto (Elaborati P.2) con riferimento alla seguente area urbanistica:

– area n° 295, PEC approvato con DCC n° 37 del 27/07/2004.

Al termine della validità degli atti convenzionali dei SUE elencati, ogni intervento di trasformazione del suolo avverrà esclusivamente in coerenza alle prescrizioni grafiche delle tavv. di progetto e delle norme di zona.

**2.** Rimangono valide le concessioni, i permessi di costruire, le autorizzazioni e le D.I.A. rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del P.R.G., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni, permessi, autorizzazioni e D.I.A., rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

**3.** Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'Art. 85 L.R. 56/77 con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si rimanda alla classificazione definita al precedente art. 24, ultimo comma. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'Art. 85, L.R. 56/77.

#### **Art. 59 La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000: Prescrizioni. Ricadute previsionali della Relazione Ambientale.**

**1.** Il Comune di Valle Mosso è dotato di Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) redatto sulla base del P.R.G.C. vigente, approvato D.C.C. n. 41 del 28/09/2004, ed il presente P.R.G.C. rimanda ad essa per le disposizioni di settore. Sulla base del P.C.A. di cui al primo comma, è stata predisposta una valutazione della compatibilità acustica per le aree oggetto di variante. Tale lavoro costituisce il documento "P1.1/c: Verifica di compatibilità acustica", a cui si rimanda per le valutazioni specifiche. Gli interventi edilizi, nel rispetto delle disposizioni di settore, dovranno quindi attenersi alle specifiche disposizioni in tema di rumore.

**2.** Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 costituisce parte integrante del PRGC l'elaborato "P1.1/a: Relazione Ambientale": il "Cap. 7 – Ricadute normative e previsionali" indica alcuni criteri ed indirizzi progettuali utili da seguire nel caso di nuove costruzioni; le disposizioni vincolanti sono state

recepite dalle norme di zona, per tutte le altre si dispone che costituiscano indirizzo alla progettazione edilizia ancorché non strettamente vincolante.

## **Art. 60 Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC**

**1.** Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal PRGC, ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata. In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

**2.** I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati.

## **Art. 61 Deroghe**

**1.** Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite di 15 mq o 50 mc, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti e società istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con semplice permesso di costruire, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati del Piano, per ciò che riguarda la capacità edificabile, il rapporto di copertura e le distanze dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli di cui al Titolo IV delle presenti Norme e dalla fascia di rispetto cimiteriale. Il progetto di tali impianti dovrà essere preventivamente verificato rispetto alla realtà ambientale ed alle funzioni proprie dell'area in cui si collocano al fine di salvaguardarne entrambe le condizioni; la presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.

**2.** La realizzazione di tralicci, supporti ed ogni altra struttura funzionale all'installazione di impianti d'antenna per la trasmissione e ricezione di emissioni elettromagnetiche, seppur concedibili mediante permesso di costruire, non potrà essere ammessa in prossimità di aree densamente abitate e di edifici pubblici o privati in cui si svolgano servizi alle persone (scuole, sedi comunali, ASL, ecc.), inoltre dovrà ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni. In particolare la nuova installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore, in particolare si richiama la nuova Legge Regionale del 3 agosto 2004, n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", sulla base del Disegno di Legge n. 256 del 02/02/2001. In attesa che il Comune adotti il Piano comunale ai sensi della suddetta legge regionale ci si atterrà ai disposti della legge nazionale n. 36/2001.

**3.** Nelle parti del territorio classificate SP.I ed SP.II, gli edifici pubblici e di pubblico interesse realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati di Piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'Art. 16 della L. 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera ed universitaria, nelle forme di cui all'Art. 3 della L. 1/6/1971 n. 291 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (articolo 32 L.R. 56/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbano essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetria, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 22 della L. 1150/42 e dell'articolo 8 della L. 765/67.

**ALLEGATO A: TABELLE NORMATIVE**



# BR.I

ART: 27 NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●		●			●	●	●		●	●	●							

● Destinazione d'uso principale per la zona      ● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO		DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																				
	UNITA' IMMOBILIARI				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI													
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	●	●																				
			SUE																						
		Con cambio	D.I.A. P. di C.	●	●																				
			SUE																						
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	●	●	1	4	1																	
			SUE								1														
	Con cambio	D.I.A. P. di C.	●	●	1,2	4	1,2,3																		
		SUE								1,2,3															

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente con gli incrementi dovuti ai locali accessori; 50% in caso di RU ed attività ricettive.

**Tipologia edilizia:** esistente o quella prevista dallo SUE in caso di RU

**Altezza massima:** esistente; in caso di RU: 4 p.f.t. + sottotetto (H. 13,5 mt + 3 mt in caso di sottotetto abitabile)

**Indice fondiario di superficie:** esistente, con gli incrementi ammessi dalle NTA

**Indice di permeabilità (Ip):** --

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 l.u.r. 56/77; tali quantità non sono monetizzabili per gli interventi di SE e RU. Nuovi insediamenti commerciali richiedono la verifica di specifiche prescrizioni (art. 6, lettera B). Gli interventi che ammettono la monetizzazione degli standard sono subordinati a permesso convenzionato (art.49, 5° comma, L.R. 56/77);
- Sono ammesse le tipologie edilizie specifiche delle attività di cui alle sottoclassi tr1, tr2, tr4, tr5 e tr6
- Intervento ammesso per i soli fabbricati unifamiliari. In tal caso sono ammessi gli incrementi ai parametri urbanistici necessari all'utilizzo dell'ampliamento ammesso dalla normativa.



# BR.III

ART: 29 NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●		●			●		●											

● Destinazione d'uso principale per la zona      ● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																																																												
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI																																																					
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">UNITA' IMMOBILIARI</td> <td>Senza cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Con cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">EDIFICI INTERI</td> <td>Senza cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td>1, 2</td> <td>1, 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Con cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td>1, 2</td> <td>1, 2</td> <td>1, 2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Comunicazione / D.I.A.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.								Con cambio	D.I.A. P. di C.								EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.			1, 2	1, 2				Con cambio	D.I.A. P. di C.			1, 2	1, 2	1, 2							Comunicazione / D.I.A.														
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.																																																														
	Con cambio	D.I.A. P. di C.																																																														
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.							1, 2	1, 2																																																						
	Con cambio	D.I.A. P. di C.							1, 2	1, 2	1, 2																																																					
								Comunicazione / D.I.A.																																																								

## PRESCRIZIONI

- Rapporto massimo di copertura:** esistente, fatta salva l'ammissibilità degli ampliamenti di cui all'art. 29 comma 2 verificato il limite del 40% (3)
- Tipologia edilizia:** esistente (per interventi fino alla SE compresa)
- Altezza massima:** esistente o 3 p.f.t. + sottotetto (H. esistente o 10,5 mt + 3 mt in caso di sottotetto abitabile)
- Indice fondiario di superficie:** esistente, fatta salva l'ammissibilità degli ampliamenti di cui all'art. 29 comma 2 verificato il limite di 0,66 mq/mq (3)
- Indice di permeabilità (Ip):** --

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile).
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 l.u.r. 56/77; tali quantità non sono monetizzabili per gli interventi di SE. Nuovi insediamenti commerciali richiedono la verifica di specifiche prescrizioni (art. 6, lettera B). Gli interventi che richiedono il reperimento degli standard sono subordinati a permesso convenzionato (art.49, 5° comma, L.R. 56/77).
- All'interno dell'area urbanistica 626 si ammette il recupero funzionale dei fabbricati esistenti assicurando al contempo il rispetto degli atti di vincolo sottoscritti tra privato e Comune (estremi convenzione). Per la limitata estensione dell'area urbanistica, non trovano applicazione gli ampliamenti previsti al c.2 lett.b dell'art. 29 NTA.

# BR.IV

ART:30

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●		●			●		●				●				●			●

● Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																																																																													
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI																																																																						
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">UNITA' IMMOBILIARI</td> <td>Senza cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Con cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">EDIFICI INTERI</td> <td>Senza cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Con cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>SUE</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>SUE</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.										Con cambio	D.I.A. P. di C.										EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.										Con cambio	D.I.A. P. di C.										SUE										SUE											Comunicazione / D.I.A.						
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.																																																																															
	Con cambio	D.I.A. P. di C.																																																																															
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.																																																																															
	Con cambio	D.I.A. P. di C.																																																																															
		SUE																																																																															
	SUE																																																																																

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente, fatta salva l'ammissibilità degli ampliamenti di cui all'art. 30 comma 2

**Tipologia edilizia:** esistente

**Altezza massima:** esistente + sottotetto (H. esistente + 3mt nel caso di sottotetto abitabile)

**Indice fondiario di superficie:** esistente, fatta salva l'ammissibilità degli ampliamenti di cui all'art. 30 comma 2

**Indice di permeabilità (Ip):** --

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 l.u.r. 56/77; tali quantità non sono monetizzabili per gli interventi di SE. Nuovi insediamenti commerciali richiedono la verifica di specifiche prescrizioni (art. 6, lettera B).
- La sostituzione edilizia, subordinata a SUE, è limitata alla sostituzione dell'edificio principale privo di caratteri architettonici e compositivi caratteristici e sostituzione e/o aggregazione degli edifici accessori a quello principale, con i limiti previsti dalla norma.
- Sono ammesse attività per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero purché compatibili con le strutture edilizie esistenti

# BR.V

ART:31 NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●					●		●								●			●

● Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																							
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI																
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.																								
			SUE																								
		Con cambio	D.I.A. P. di C.																								
			SUE																								
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.																								
			SUE																								
Con cambio	D.I.A. P. di C.																										
	SUE																										
				Comunicazione / D.I.A.																							

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente, fatta salva l'ammissibilità degli ampliamenti di cui all'art. 31 comma 2

**Tipologia edilizia:** esistente

**Altezza massima:** esistente + sottotetto (H. esistente + 3mt nel caso di sottotetto abitabile)

**Indice fondiario di superficie:** esistente, fatta salva l'ammissibilità degli ampliamenti di cui all'art. 31 comma 2

**Indice di permeabilità (Ip):** --

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 l.u.r. 56/77.

# CR.I

ART:33

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●		●			●		●							●				



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																																																							
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI																																																
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">UNITA' IMMOBILIARI</td> <td>Senza cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td style="background-color: #cccccc;">2</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Con cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td style="background-color: #cccccc;">2</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">EDIFICI INTERI</td> <td rowspan="2">Senza cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td style="background-color: #cccccc;">1, 2</td> <td style="background-color: #cccccc;">1, 2</td> <td></td> <td style="background-color: #cccccc;">1, 2</td> <td></td><td></td> </tr> <tr> <td>SUE</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Con cambio</td> <td>D.I.A. P. di C.</td> <td style="background-color: #cccccc;">1, 2, 3</td> <td style="background-color: #cccccc;">1, 2, 3</td> <td></td> <td style="background-color: #cccccc;">1, 2, 3</td> <td></td><td></td> </tr> <tr> <td>SUE</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	2						Con cambio	D.I.A. P. di C.	2						EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	1, 2	1, 2		1, 2			SUE							Con cambio	D.I.A. P. di C.	1, 2, 3	1, 2, 3		1, 2, 3			SUE							Comunicazione / D.I.A.			
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	2																																																								
	Con cambio	D.I.A. P. di C.	2																																																								
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	1, 2					1, 2		1, 2																																																	
		SUE																																																									
	Con cambio	D.I.A. P. di C.	1, 2, 3					1, 2, 3		1, 2, 3																																																	
		SUE																																																									

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** isolata o a schiera

**Altezza massima:** esistente o 3 p.f.t. + sottotetto (H. esistente o 10,5 mt + 3m in caso di sottotetto abitabile)

**Indice fondiario di superficie:** 0,30 mq/mq;

**Indice di permeabilità (Ip):** 20% della superficie fondiaria libera

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 l.u.r. 56/77; tali quantità non sono monetizzabili per gli interventi di SE. Nuovi insediamenti commerciali richiedono la verifica di specifiche prescrizioni (art. 6, lettera B). Gli interventi che richiedono il reperimento degli standard sono subordinati a permesso convenzionato (art.49, 5° comma, L.R. 56/77).

# CR.II

## CR.II/C

ART:34

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●		●			●		●							●				

● Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																					
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI														
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.																						
			SUE																						
		Con cambio	D.I.A. P. di C.																						
			SUE																						
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.			I	I															1,2			
			SUE																						
	Con cambio	D.I.A. P. di C.			I	I																1,2			
		SUE																							

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 30%

**Tipologia edilizia:** isolata o a schiera

**Altezza massima:** esistente o 3 p.f.t. + sottotetto (H. esistente o 10,5 mt + 3 mt in caso di sottotetto abitabile)

**Indice fondiario di superficie:** 0,2 mq/mq

**Indice di permeabilità (Ip):** 20% della superficie fondiaria libera

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Per tutte le aree urbanistiche CR.II, l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art. 49 della l.u.r.56/77 finalizzato alla realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico delle aree di cui alla lettera b) del 2° comma dell'art. 34 delle NTA. Per le successive aree urbanistiche, si precisa quanto segue:
  - Area n. 181: si impone il reperimento di parcheggi di uso pubblico lungo Str. Comunale Picco e Via Ormezzano;
  - Area n. 612: si impone il reperimento di parcheggi di uso pubblico lungo Via Prella;
  - Area n. 613: si impone il reperimento di parcheggi di uso pubblico in corrispondenza dell'area di manovra in Via Prella;
  - Area n. 615: si impone il reperimento delle aree pubbliche indicate in cartografia collocate in prossimità di Via Mazzini;
  - Area n. 616: si impone il reperimento di parcheggi di uso pubblico lungo Str. Comunale Picco;
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 l.u.r. 56/77; tali quantità non sono monetizzabili per gli interventi di SE. Nuovi insediamenti commerciali richiedono la verifica di specifiche prescrizioni (art. 6, lettera B). Gli interventi che richiedono il reperimento degli standard sono subordinati a permesso convenzionato (art.49, 5° comma, L.R. 56/77).

# CR.III

ART:35

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●		●			●		●		●	●	●		●					

● Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA								
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.						
SUE												
Con cambio	D.I.A. P. di C.											
	SUE											
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.				1, 2						
		SUE					2, 3	2, 3	2, 4	2		
	Con cambio	D.I.A. P. di C.			1, 2							
		SUE				2, 3	2, 3	2, 4	2			

## PRESCRIZIONI

<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	30%
<b>Tipologia edilizia:</b>	secondo quanto previsto dalla scheda d'area
<b>Altezza massima:</b>	secondo quanto previsto dalla scheda d'area
<b>Indice fondiario di superficie:</b>	---
<b>Indice territoriale di superficie</b>	0,15 mq/mq
<b>Indice di permeabilità (Ip):</b>	20% della superficie fondiaria libera

- 1) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la s.u.l., dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- 3) L'intervento è consentito al termine di validità dello SUE.
- 4) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno più lotti.

# TR

ART:36

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●		●			●		●		●	●	●							



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA									
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI		
				UNITA' IMMOBILIARI		Senza cambio	D.I.A. P. di C. SUE						
		Con cambio	D.I.A. P. di C. SUE										
EDIFICI INTERI		Senza cambio	D.I.A. P. di C. SUE		I	I							
		Con cambio	D.I.A. P. di C. SUE		I	I		I	I	I			
Comunicazione / D.I.A.								I	I	I			
								I	I	I			

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 40%

**Tipologia edilizia:** secondo quanto previsto dalle Schede d'Area o in alternativa dal SUE vigente

**Altezza massima:** secondo quanto previsto dalle Schede d'Area o in alternativa dal SUE vigente

**Indice fondiario di superficie:** 0,55 mq/mq

**Indice territoriale di superficie:** 0,40 mq/mq

**Indice di permeabilità (Ip):** --

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc)

# BC

ART:37

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●	●	●		●	●	●	●	●	●		●	●	●					



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.					
SUE											
Con cambio	D.I.A. P. di C.										
	SUE										
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.				1,2	1,2			1,2	
		SUE							1,2	1,2	
	Con cambio	D.I.A. P. di C.		1	1,2						
SUE					1,2	1,2	1,2				

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50%, con gli incrementi di cui all'art. 37 delle NTA, comma 2.

**Tipologia edilizia:** edificio in linea o struttura specializzata

**Altezza massima:** esistente o 3 p.f.t. (H. 10,5 m)

**Indice fondiario di superficie:** 1 mq/mq, con gli incrementi di cui all'art. 37 delle NTA, comma 2.

**Indice di permeabilità (Ip):** --

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile).
- Il reperimento degli standard è subordinato a quanto specificato alla lettera d, 2° comma, dell'art. 37. Nuovi insediamenti commerciali richiedono la verifica di specifiche prescrizioni (art. 6, lettera B).  
L'intervento è ammesso con permesso di costruire qualora il reperimento di standard sia ammesso mediante monetizzazione.

<h1>BI</h1>	
ART:38      NTA	

DESTINAZIONI	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
D'USO AMMESSE		●	●	●	●	●		●	●		●					●				●				
TITOLO II    NTA								(5)											(4)					

● Destinazione d'uso principale per la zona (3)      ● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO		DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
	UNITA' IMMOBILIARI				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.							
SUE												
Con cambio	D.I.A. P. di C.											
SUE												
Senza cambio	D.I.A. P. di C.					1	1	1				
	SUE											
	Con cambio	D.I.A. P. di C.				1	1			1		
SUE							1					

PRESCRIZIONI	
<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	70%, con gli ampliamenti di cui all'art. 38 comma 2 (3)
<b>Tipologia edilizia:</b>	capannone con eventuale palazzina uffici (3)
<b>Altezza massima:</b>	15 m (2)
<b>Indice fondiario di superficie:</b>	1 mq/mq, con gli ampliamenti di cui all'art. 38 comma 2 (3)
<b>Indice di permeabilità (Ip):</b>	--
1)	Viene richiesto il reperimento di parcheggio privato in rapporto alle SUL oggetto di intervento.
2)	In caso di ampliamento di fabbricati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG e caratterizzati da una altezza superiore a quella ammessa dal PRG stesso, è consentito l'allineamento all'altezza massima esistente. Tale facoltà è ammessa qualora risultino soddisfatte le successive condizioni a) il mantenimento dell'altezza è indispensabile per garantire l'operatività tecnico-funzionale dell'impianto b) gli immobili esistenti con altezza eccedenti quelle consentite dal PRG devono risultare concessionate o condonate.
3)	Per l'area urbanistica 335 si prescrive il mantenimento della aree a parcheggio esistenti al servizio dell'attività produttiva.
4)	L'attività è consetita previa verifica da parte del Comune che l'immobile al momento della richiesta di intervento risulti inutilizzato. L'intervento è subordinato ad una verifica sulla congruità dell'accessibilità veicolare pubblica che deve essere percorsa per l'accesso all'immobile ed al rilascio del parere favorevole dell'ente competente la viabilità.
5)	Attività di vendita di vicinato sono ammesse quando funzionali alle attività produttive insediate.

# BM

ART:39 NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●		●		●	●		●	●						●									



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA								
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.						
SUE												
Con cambio	D.I.A. P. di C.											
	SUE											
Senza cambio	D.I.A. P. di C.					1,2	1				1,2	
	SUE								1,2		1,2	
Con cambio	D.I.A. P. di C.			1	1,2							
	SUE						1,2	1,2		1,2		
EDIFICI INTERI	Comunicazione / D.I.A.											

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 66%

**Tipologia edilizia:** capannoni con eventuale palazzina uffici

**Altezza massima:** esistente o 10,5 mt

**Indice fondiario di superficie:** 0,8 mq/mq. Per interventi attuabili con SUE: It = 0,8 mq/mq.

**Indice di permeabilità (Ip):** 10% in caso di SE, RU, CO.

- Viene richiesto il reperimento di parcheggio privato in rapporto alle SUL oggetto di intervento.
- Il reperimento degli standard è subordinato a quanto specificato al 2° comma, dell'art. 39. Nuovi insediamenti commerciali richiedono la verifica di specifiche prescrizioni (art. 6, lettera B).  
L'intervento è ammesso con permesso di costruire qualora il reperimento di standard sia ammesso mediante monetizzazione. Gli interventi che richiedono il reperimento degli standard sono subordinati a permesso convenzionato (art.49, 5° comma, L.R. 56/77).

# IC

ART:40

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●							●	●				●							●				



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.					
SUE											
Con cambio	D.I.A. P. di C.										
	SUE										
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.					1,2	1,2		1,2	1,2
		SUE									
	Con cambio	D.I.A. P. di C.				1,2	1,2		1,2	1,2	
		SUE									
Comunicazione / D.I.A.											

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 70%

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme del settore

**Altezza massima:** per edifici ad 1 p.ft.: max. 5 m.; per edifici a 2 piani fuori terra: max. 7 m. Tettoie: max. 6 m.

**Indice fondiario di superficie:** 0,15 mq/mq

**Indice di permeabilità (Ip):** --

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.
- Interventi attuabili subordinatamente a permesso convenzionato per il reperimento degli standard richiesti dalle attività commerciali in progetto.

# DM

ART:41

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●									



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA								
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	■	■				
SUE												
Con cambio	D.I.A. P. di C.	■	■									
	SUE											
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	■		■	■						
		SUE					1	1	1,2	1		
	Con cambio	D.I.A. P. di C.	■	■	■							
		SUE				1	1	1,2	1			

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50%. La superficie coperta da strutture commerciali è limitata al 25% della S.C.max. consentita.

**Tipologia edilizia:** capannoni, palazzine uffici, strutture specializzate, isolate o aggregate.

**Altezza massima:** 10,00 m per fabbricato produttivo; 7,00 m per palazzina uffici e per edifici terziari.

**Indice fondiario di superficie:** ---

**Indice territoriale di superficie:** 0.5 mq/mq.

**Indice di permeabilità (Ip):** --

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10 mc), la piantumazione di alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria libera e la dismissione degli standard nel rispetto delle normative vigenti.
- L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti.



# TP/c

ART:43 NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
															●								



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO		DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
	UNITA' IMMOBILIARI	EDIFICI INTERI			MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
					Senza cambio	D.I.A. P. di C. SUE						
Con cambio	D.I.A. P. di C. SUE											
Senza cambio	D.I.A. P. di C. SUE											
Con cambio	D.I.A. P. di C. SUE											

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** vedi art. 43 delle NTA

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima:** vedi art. 43 delle NTA

**Indice fondiario di superficie:** vedi art. 43 delle NTA

**Indice territoriale di superficie:** vedi art. 43 delle NTA

**Indice di permeabilità (Ip):** --

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc)

# TP/e

ART:43 NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
																	●						



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				UNITA' IMMOBILIARI				Comunicazione / D.I.A.			
Senza cambio											
EDIFICI INTERI				Senza cambio				D.I.A. P. di C.			
				Con cambio				D.I.A. P. di C.			
				Senza cambio				D.I.A. P. di C.			
				Con cambio				D.I.A. P. di C.			

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** vedi art. 43 delle NTA

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima:** vedi art. 43 delle NTA

**Indice fondiario di superficie:** vedi art. 43 delle NTA

**Indice territoriale di superficie:** vedi art. 43 delle NTA

**Indice di permeabilità (Ip):** --

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc)

# TP/i

ART:43 NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
																		●					



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA										
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.											
			SUE											
		Con cambio	D.I.A. P. di C.											
			SUE											
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.				1		1					
			SUE											
		Con cambio	D.I.A. P. di C.											
			SUE											

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** vedi art. 43 delle NTA

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima:** vedi art. 43 delle NTA

**Indice fondiario di superficie:** vedi art. 43 delle NTA

**Indice territoriale di superficie:** vedi art. 43 delle NTA

**Indice di permeabilità (Ip):** --

- 1) Per gli interventi edilizi indicati deve essere assicurata una idonea accessibilità veicolare per la gestione e manutenzione delle strutture tecnologiche eventualmente installate

# SP.I

ART:45 NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
												●		●	●	●	●	●				



Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO		DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA									
	UNITA' IMMOBILIARI				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI		
					Comunicazione / D.I.A.									
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.				I							
			SUE											
		Con cambio	D.I.A. P. di C.				I							
			SUE											
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.				I	I		I	I			
			SUE											
EDIFICI INTERI	Con cambio	D.I.A. P. di C.				I	I		I	I				
		SUE												

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50%, sul lotto di concentrazione dell'edificato

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima:** nel rispetto delle norme di settore

**Indice fondiario di superficie:** ...

**Indice territoriale di superficie:** ...

**Indice di permeabilità (Ip):** 40%

1)

Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc)  
Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipula di una convenzione che regolamenti la fruizione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area.

# SP.II

SP.II/i

ART:46

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
												●			●	●	●	●	●				

● Destinazione d'uso principale per la zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO		DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA									
	UNITA' IMMOBILIARI				D.I.A. P. di C.	SUE	MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	SUE				I						
		Con cambio	D.I.A. P. di C.	SUE				I						
		Senza cambio	D.I.A. P. di C.	SUE				I	I			I	I	
		Con cambio	D.I.A. P. di C.	SUE				I	I			I	I	
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	SUE										
		Con cambio	D.I.A. P. di C.	SUE										
		Senza cambio	D.I.A. P. di C.	SUE										
		Con cambio	D.I.A. P. di C.	SUE										
Comunicazione / D.I.A.														

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 20%, sul lotto di concentrazione dell'edificato;

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima:** nel rispetto delle norme di settore;

**Indice fondiario di superficie:** ...

**Indice territoriale di superficie:** ...

**Indice di permeabilità (Ip):** 40%

1)

Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).  
Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipula di una convenzione che regolamenti la fruizione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area.