

Comune di Salassa

NUOVO PIANO REGOLATORE

Norme tecniche di attuazione

(recanti le determinazioni comunali di cui all'articolo 15, 13° comma
L.R. 56/77 s.m.i.)

Testo coordinato in applicazione della delibera della Giunta
Regionale n. 55-3576 del 2 agosto 2006 pubblicata
sul Supplemento Ordinario n. 2 al B.U.R. n. 32

C

Arch. Antonio Besso-Marcheis
Ing. Pier Giorgio Gamberro

INDICE

TITOLO 0 - LINEE PROGRAMMATICHE

CAPO 1 - GESTIONE DEL P.R.G.

Art. 1	- Contenuto del PRG	pag.	1
Art. 2	- Assetto urbanistico ed amministrativo del P.R.G.	pag.	4

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	- Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.	pag.	5
Art. 2	- Efficacia ed applicazione del P.R.G.	pag.	7
Art. 3	- Attività in corso ed autorizzazioni temporanee	pag.	9
Art. 4	- Sistemazione urbanistica	pag.	10

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 1	- Procedure di attuazione del P.R.G.	pag.	11
Art. 2	- Il programma di attuazione	pag.	12
Art. 3	- Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	pag.	13
Art. 4	- Concessione ed autorizzazione	pag.	16
Art. 5	- Condizioni per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni	pag.	18
	- Permesso di costruire	pag.	18
	- Denuncia di inizio attività	pag.	19

CAPO 2 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 1	Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo e definizioni		
		pag.	21
	superficie territoriale	pag.	21
	superficie fondiaria	pag.	21
	indice di utilizzazione territoriale	pag.	21
	indice di utilizzazione fondiaria	pag.	21
	rapporto di copertura	pag.	22
	destinazioni d'uso delle aree	pag.	22
	superficie coperta della costruzione	pag.	23
	superficie utile lorda della costruzione	pag.	23
	superficie utile netta della costruzione	pag.	23
	volume della costruzione	pag.	23
	numero dei piani della costruzione	pag.	24
	altezza dei fronti della costruzione	pag.	25
	altezza della costruzione	pag.	25
	distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine stradale.	pag.	25
	destinazione d'uso degli edifici	pag.	25

Art. 2	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici	pag.	27
Art. 3	Capacità insediativa	pag.	30

CAPO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 1	Opere di urbanizzazione primaria ed esecuzione	pag.	32
Art. 2	Opere di urbanizzazione secondaria ed esecuzione	pag.	33

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 1 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Art. 1	Classi di destinazione d'uso del suolo	pag.	34
--------	--	------	----

CAPO 2 - DESTINAZIONI D'USO PER IMPIANTI PUBBLICI

Art. 1	Sottoclassi di destinazione e norme generali	pag.	36
Art. 2	Sottoclassi di destinazione	pag.	40
	a) aree di arredo urbano	pag.	40
	b) aree per servizi di interesse locale	pag.	40
	c) aree di interesse comunale	pag.	41
	d) aree per impianti tecnologici	pag.	41
	e) aree per viabilità e per il trasporto pubblico	pag.	42
	e1 - viabilità	pag.	42
	e2 - ferrovia	pag.	43
	e3 - impianti per il trasporto pubblico	pag.	44
Art. 3	Destinazioni funzionali e d'uso specifiche	pag.	45

CAPO 3 - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. 1	Sottoclassi di destinazione e classi di intervento	pag.	47
Art. 2	Norme generali	pag.	48
	condizioni preliminari all'intervento	pag.	48
	sistemazione delle aree	pag.	48
Art. 3	Sottoclassi di destinazione	pag.	49
	a) abitativa	pag.	49
	b) residenziale, terziario direzionale, terziario di servizio, terziario commerciale	pag.	49
	c) residenziale, terziario artigianale	pag.	50
Art. 4	Classi di intervento	pag.	51
	area di interesse ambientale documentario tipologico	pag.	51
	aree di ristrutturazione	pag.	52
	complessi di pregio storico , artistico e / o ambientale , centro storico	pag.	54
	c1 - edifici compresi nell'elenco dei caratteri tipologici costruttivi e decorativi (legge regionale 14 marzo 1995, n° 35)	pag.	55
	c2 - edifici vincolati ai sensi della legge 1089 / 1939	pag.	58
	d) aree a capacità insediativa esaurita	pag.	59
	e) aree di completamento	pag.	60
	f) aree di nuovo impianto	pag.	61

CAPO 4 - DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art. 1	Sottoclassi di destinazione e classi di intervento	pag.	62
	a) condizioni preliminari all'intervento	pag.	62
	b) sistemazione delle aree	pag.	63
	c) utilizzazione degli edifici	pag.	64

Art. 3	Sottoclassi di destinazione	pag.	65
	a) per impianti industriali	pag.	65
	b) per impianti artigianali	pag.	65
	c) per impianti terziari	pag.	66
	d) attività di deposito	pag.	67
Art. 4	Sottoclassi di intervento	pag.	68
	a) impianti esistenti e confermati	pag.	68
	b) aree da riordinare e da completare	pag.	69
	c) aree per nuovi impianti	pag.	70

CAPO 5 - DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Art. 1	Sottoclassi di destinazione e norme generali	pag.	71
Art. 2	Sottoclassi di destinazione	pag.	71
	a) aree agricole produttive (A)	pag.	72
	b) aree di tutela ambientale (at)	pag.	77
	c) aree agricole di salvaguardia (a)	pag.	77
	d) aree agricole speciali (as2)	pag.	78

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 - TIPI DI INTERVENTO

Art. 1	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag.	79
Art. 2	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente	pag.	85
Art. 3	Manutenzione ordinaria	pag.	87
Art. 4	Manutenzione straordinaria	pag.	88
Art. 5	Interventi di restauro e di risanamento conservativo	pag.	89
Art. 6	Interventi di restauro e risanamento conservativo con vincolo specifico di P.R.G.	pag.	90
	a) interventi di restauro	pag.	91
	b) interventi di risanamento conservativo	pag.	91
Art. 7	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	92
Art. 8	Interventi di ristrutturazione (con vincolo specifico di P.R.G.) (Parziale, totale con ampliamento)	pag.	93
	a) ristrutturazione parziale	pag.	93
	b) ristrutturazione totale	pag.	94
	c) ristrutturazione con ampliamento	pag.	95
	d) ristrutturazione con modifica di destinazione	pag.	96
Art. 9	Intervento di conservazione allo stato di fatto	pag.	97
Art. 10	Demolizione, Demolizione e ricostruzione	pag.	98
Art. 11	Edifici con manutenzione a termine	pag.	99
Art. 12	Interventi edilizi di nuova costruzione	pag.	100
Art. 13	Completamento (ampliamento e sopraelevazione) di edifici esistenti	pag.	102

CAPO 2 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. 1	Frazionamento	pag.	103
Art. 2	Modifiche di destinazione	pag.	105
Art. 3	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	pag.	106
Art. 4	Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione	pag.	107
Art. 5	Autorimesse	pag.	109
Art. 6	Verande	pag.	111

CAPO 3 - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 1	Aree di parcheggio pertinenziali	pag.	114
Art. 2	Tutela del verde	pag.	115
	a) sviluppo del verde	pag.	116
	b) colture pregiate	pag.	116
	c) arredo privato	pag.	116
	d) parchi privati	pag.	116
Art. 3	Autorizzazione all'insediamento industriale, commerciale e alla modifica di destinazione d'uso di attrezzature ricettive	pag.	117
Art. 4	Opere in aree attigue e strade provinciali e statali	pag.	118
Art. 5	Accessi controllati	pag.	119
Art. 6	Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e della L. 1497/1939	pag.	120
Art. 7	Allineamento di quota	pag.	121
Art. 8	Porticati	pag.	123
Art. 9	Facciata con definito carattere architettonico	pag.	124
Art. 10	Allineamento in progetto dei fronti	pag.	124
Art. 11	Sagoma massima, numero piani fuori terra autorimesse interrato	pag.	125
Art. 12	Tipologie significative	pag.	126
Art. 13	Fasce di rispetto	pag.	127
	1) area di rispetto cimiteriale	pag.	127
	2) fasce di rispetto alla viabilità	pag.	127
	3) fasce di rispetto ai corsi d'acqua	pag.	128
	4) aree e fasce di rispetto ad impianti tecnologici	pag.	128
	5) fasce di rispetto alle linee ferroviarie	pag.	128
Art. 14	Manufatti di interesse documentario	pag.	130
Art. 15	Pericolosità geomorfologia ed idoneità all'utilizzazione urbanistica	pag.	131

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO 1 - NORME FINALI

Art. 1	Deroghe	pag.	132
Art. 2	Norme in contrasto	pag.	133
Art. 3	Norme specifiche per particolari aree	pag.	134
Art. 4	Norme specifiche per il Commercio al dettaglio in sede fissa	pag.	139

CAPO 2 - NORME TRANSITORIE

Art. 1	Piano delle discariche controllate	pag.	141
Art. 2	Applicazione in salvaguardia del P.R.G. (Progetto Preliminare)	pag.	142

CAPO 3 - GLOSSARIO

Art. 1	Definizioni regolamentari	pag.	143
	1) apparato decorativo	pag.	143
	2) area edificabile	pag.	144
	3) area libera	pag.	144
	4) area urbanizzata	pag.	144
	5) destinazioni d'uso	pag.	145
	6) fabbricato accessorio	pag.	145
	7) fabbricati rurali	pag.	146
	8) fronte di un edificio	pag.	146
	9) immobile	pag.	146
	10) minima unità colturale	pag.	146

11) parete finestrata	pag.	147
12) pertinenze	pag.	147
13) piano abitabile	pag.	147
14) stanza o vano utile	pag.	147
15) tipologia edilizia	pag.	148
1 - tipo edilizio	pag.	148
2 - distribuzione	pag.	148
3 - struttura portante	pag.	148
4 - tipi edilizi di base	pag.	149
4.1 tipo edilizio a schiera	pag.	149
4.2 tipo edilizio a cortina o in linea	pag.	149
4.3 tipo edilizio a corte	pag.	149
4.4 cascina a corte	pag.	150
4.5 casa isolata	pag.	150
4.6 edificio plurifamiliare	pag.	151
4.7 edificio mono-bifamiliare	pag.	151
Art. 2	Classificazione delle attività produttive	pag. 153
	a) terziario	pag. 153
	b) artigianale	pag. 154
	c) industriale	pag. 154
Art. 3	Classamento catastale	pag. 156
	1) immobili a destinazione ordinaria	pag. 156
	2) immobili a destinazione speciale	pag. 157
	3) immobili a destinazione particolare	pag. 157

QUADRI SINOTTICI	pag.	158
-------------------------	------	-----

TITOLO 0 LINEE PROGRAMMATICHE

CAPO 1 GESTIONE DEL P.R.G.

Art. 1 **Contenuto del P.R.G.**

1 Nel quadro di finalità ed obiettivi stabiliti all'art. 11 della L.R. 56/77 e degli indirizzi formulati con la Delibera Programmatica, sono obiettivi prioritari del PRG:

1a - La conservazione della fascia fluviale del rio Levesa

La fascia del rio Levesa, a partire dal confine con il Comune di Valperga a nord fino al confine con il Comune di Oglianico a sud, costituirà un' area di tutela ambientale nonché di salvaguardia e valorizzazione di quegli elementi dell' uso del corso d' acqua legati all' agricoltura e alla prima industrializzazione. In tal modo si verrà a creare una fascia cuscinetto interposta tra la zona delle attività ad ovest e la parte abitata e della prima industrializzazione con un effetto di attutimento visivo e sonoro dell' impatto generato dalle nuove fabbriche. Contemporaneamente la fascia fluviale costituirà un limite all' edificazione verso ovest ed assumerà la funzione di filtro tra la parte edificata e la campagna.

1b - Il recupero delle antiche industrie

Per la fascia della prima industrializzazione il Piano prevede la formazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo che ha come obiettivi:

- la riqualificazione delle parti occupate dalle strutture produttive obsolete e non utilizzate lungo la via alla Stazione;
- la migliore organizzazione e la riduzione dell' impatto sull'abitato dato dalle attività confermate e con possibilità di sviluppo;
- il recupero dell' ambito della Villa Eugenia con il parco risalente alla fine del secolo XIX ed i suoi elementi di connotazione (il muro di recinzione in pietra, il laghetto, le alberature, il cancello di ingresso ecc.).

1c - Il recupero prudente della fascia storicamente edificata

In generale l' obiettivo del nuovo piano per la fascia storicamente edificata è guidare il miglioramento della vivibilità del centro rivitalizzandone le parti meno utilizzate o abbandonate senza d' altro canto generare la distruzione dei linguaggi, delle tecniche e dei materiali tutt' ora riscontrabili.

1d - L' organizzazione e lo sviluppo della fascia delle attività

La zona di espansione a sud-est verrà riorganizzata ed ampliata con i seguenti interventi:

- ridisegno della viabilità interna;
- individuazione delle aree per marciapiedi, illuminazione, parcheggi ad uso pubblico, verde piantumato;
- definizione dei lotti di ampliamento secondo forme regolari, con un migliore rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria e pertanto con una quota sufficiente di superficie permeabile;
- nuovo collegamento con la viabilità esterna di livello comunale e sovracomunale in grado di garantire la adeguata accessibilità ai mezzi pesanti e contemporaneamente ridurre il livello di inquinamento acustico ed atmosferico nonché la pericolosità per la parte abitata.

1e - Una forma urbana per la fascia della "crescita indifferente"

L' espansione a sud dell' abitato costituisce la situazione più difficile da risolvere per la quale si propone una strategia che comprende un lavoro di progettazione sui bordi dell' ambito e contemporaneamente l' individuazione all' interno dei necessari spazi a servizi e il ridisegno delle parti pubbliche.

1f - Lo sviluppo possibile

La scelta prioritaria tendente al recupero del tessuto edilizio di antico impianto non rappresenta la risposta esaustiva alle esigenze emerse attraverso le consultazioni condotte presso la popolazione.

Pertanto il nuovo Piano Regolatore svolge il ruolo di progetto per lo sviluppo delle aree di possibile espansione residenziale con particolare attenzione per il contesto di inserimento e l' organizzazione di un adeguato sistema infrastrutturale viabilistico sia veicolare che pedonale. Le aree di nuovo impianto assolvono al loro interno al fabbisogno della dotazione di standard a servizi, con particolare attenzione per gli spazi pubblici e relativo arredo urbano, verde attrezzato e parcheggi.

1g - Il rispetto delle colture privilegiate

Per quanto attiene il carattere ambientale dei luoghi, oltre la fascia del rio Levesa già esaminata, il nuovo Piano Regolatore persegue l'obiettivo di salvaguardia dell' ambiente non urbanizzato.

Per il raggiungimento di tale obiettivo si opera per preservare il territorio agricolo che presenta caratteristiche di fertilità dalla compromissione a fini edificatori e si individuano le colture pregiate quali frutteti e vigneti da sottoporre a specifica normativa di salvaguardia.

1h - Le unità di circolazione

Uno dei compiti del nuovo piano è contribuire a risolvere la attuale situazione di promiscuità tra la circolazione in atto da parte di veicoli pesanti ed autovetture in transito e circolazione di distribuzione lenta da parte dei pedoni e dei veicoli.

In particolare tale fenomeno si manifesta con carattere di elevata pericolosità lungo la via della Stazione, dove il movimento di autoarticolati e vetture è molto intenso in funzione delle attività produttive di recente insediamento site al limite ovest del comune di Salassa e, senza soluzione di continuità, nell' adiacente territorio del comune di San Ponso. Il Piano prevede pertanto la creazione di una nuova viabilità di collegamento a sud degli insediamenti produttivi in grado di mettere questi in comunicazione diretta con la strada statale 460. Il tracciato si sviluppa in gran parte su quello previsto dal Piano Territoriale della Provincia di Torino lungo il confine tra il comune di Salassa ed il Comune di Oglianico. Il punto di innesto nella viabilità principale è stato individuato in corrispondenza dell' attuale incrocio a forcella di congiunzione tra la via Rivarolo e la strada statale 460. I punti di connessione con la viabilità esistente, compreso l'attraversamento della via Oglianico, saranno serviti da rotonde adeguatamente dimensionate secondo i disposti del nuovo codice della strada.

2 Ai sensi della Legge 17.08.1942 n° 1150 e della L.R. 5.12.1977 n°56 e rispettive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è mirata al conseguimento di obiettivi d'assetto urbanistico da perseguire in complesso o

per classi e/o sottoclassi di aree, ed è regolata da norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G.

- 3 Le norme e prescrizioni del P.R.G. attengono a:
 - destinazioni d'uso degli immobili, proprie e/o ammesse in quanto compatibili;
 - tipi di intervento per la trasformazione urbanistica e/o edilizia;
 - procedure amministrative per l'attuazione degli interventi;
 - requisiti di titolarità degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ed all'uso degli immobili;
 - parametri di utilizzazione di carattere urbanistico edilizio;
 - caratteri tipologici degli edifici e dell'ambiente;le tavole di progetto aventi titolo prescrittivo concorrono alla specificazione di dette norme e prescrizioni.

- 4 Costituisce inoltre parte integrante del PRG l'elaborato Indagine geologicotecnica che, sulla base dei dati idrogeologici, litologici e geotecnici raccolti, detta prescrizioni per la progettazione e l'esecuzione degli interventi che si intendono qui integralmente trasferite.

- 5 Ai sensi del combinato disposto degli artt.17, 1° comma e 82, 3° comma della L.R.56/77 le previsioni insediative del Comune di Salassa sono riferite ad un arco temporale decennale.

TITOLO 0 LINEE PROGRAMMATICHE

CAPO 1 GESTIONE DEL P.R.G.

Art. 2 **Assetto urbanistico e amministrativo del P.R.G.**

- 1 Ai fini della programmata attuazione delle previsioni del piano regolatore nel territorio comunale sono individuati:
 - Distretti urbanistici: distretto residenziale
distretto produttivo
 - Isolati

- 2 I distretti urbanistici sono aggregazioni di isolati cui sono riferite le dotazioni esistenti e i fabbisogni di servizi e di infrastrutture a livello locale.

- 3 Gli isolati, o aree di censimento urbanistico (aree di indagine), sono il minimo aggregato di dati di contabilità urbana di comparazione tra stato di fatto e progetto; essi non hanno efficacia normativa. L'attuazione delle previsioni del P.R.G. è disciplinata per aree di intervento.

- 4 I distretti urbanistici sono due, e cioè: R e P.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI
 CAPO 1 DISPOSIZIONI GENERALI
 Art. 1 **Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.**

- 1 Il progetto del P.R.G. si articola nei seguenti documenti:
- A) - Relazione illustrativa ed allegati tecnici
 - B) - Tavole del piano
 - C) - Norme di Attuazione e Quadri Sinottici
- 2 Costituiscono parte integrante del P.R.G. i seguenti elaborati:
- A. Relazione illustrativa
- Allegati Geologici*
- A.1.1 Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore 1:5.000
 - A.1.2 Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica 1:5.000
 - A.1.3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1:5.000
 - A.1.4 Cartografia bacino imbrifero Rio Levesa 1:10.000
 - A.1.5 Planimetria fasce di rispetto e limite fascia di esondazione del Rio Levesa (Tr 200 anni) 1:2.000
 - A.1.6 Profilo longitudinale Rio Levesa
 - Livelli di piena Tr 200 anni 1:200
 - A.1.7 Sezioni trasversali Rio Levesa (da sez.51 a sez.34)
 - Livelli di piena Tr 200 anni 1:200
 - A.1.8 Sezioni trasversali Rio Levesa (da sez.33 a sez.18)
 - Livelli di piena Tr 200 anni 1:200
 - A.1.9 Sezioni trasversali Rio Levesa (da sez.17 a sez.1)
 - Livelli di piena Tr 200 anni 1:200
 - C.1.1. Relazione geologico tecnica
 - C.1.2 Relazione idrologica ed idraulica finalizzata alla definizione della fascia di rispetto del Rio Levesa
 - C.1.3 Relazione geologico tecnica sulle aree di nuovo insediamento
- Allegati Tecnici d'indagine**
- A.2 Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi 1:5.000
 - A.3.(1.2.3) Stato di Fatto: Riferimenti d'indagine 1:1.000
 - A.4. Stato di Fatto: Condizione degli edifici 1:1.000
 - A.5.(1.2.3) Stato di Fatto: Analisi delle consistenze edificate 1:1.000
 - A.6.(1.2.3) Stato di Fatto: Individuazione dei beni culturali e architettonici 1:1.000
 - B. Tavole di Piano
 - B.1 Planimetria sintetica di PRGC 1:25.000
 - B.2 Assetto generale del piano 1:5.000
 - B.3(a.b.c.) Sviluppo del PRG 1:2.000
 - B.3.O Localizzazione delle osservazioni 1:2.000
 - B.4 Tipi di Intervento 1:1.000

B.5	Attività commerciali	1:2.000
B.6	Sovrapposizione tra PRG e Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia	1:5.000
C.	Norme di Attuazione	
C.1	Quadri sinottici	
C.2	Controdeduzioni alle osservazioni	

- 3 In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati.
- 4 Nelle tabelle C1 e nei quadri sinottici riassuntivi dei S.U.E. hanno efficacia normativa unicamente i valori assegnati ai parametri urbanistici ed edilizi. In sede di applicazione, per quanto riguarda i dati di superficie, sono da assumere i valori catastali e/o di rilievo topografico. I dati di superficie fondiaria e territoriale, di volume, di superficie utile, di capacità insediativa, hanno titolo puramente indicativo ai fini della contabilità di piano.
- 5 La superficie indicata alle tab. C3 per le aree a servizio pubblico ha titolo indicativo. Ha invece titolo prescrittivo la delimitazione delle singole aree contenute negli elaborati grafici di progetto.
- 6 La sagoma, il volume, la superficie di pertinenza, ed ogni altro dato contenuto negli elaborati di piano relativi agli edifici esistenti hanno titolo indicativo. Nella valutazione degli interventi ammissibili si assumono come elementi probatori quelli risultanti a catasto e/o in atti pubblici e/o descritti nei rilievi dello stato di fatto, a firma di professionisti iscritti negli albi professionali competenti. Il rilievo dello stato di fatto di immobili, aree ed edifici, allegato alle istanze dirette a conseguire atti autorizzativi o comunque prodotto a fini probatori, ha efficacia di atto pubblico.
- 7 In allegato alle presenti norme sono resi i quadri sinottici C1, C2 e C3.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO 1 DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 2 **Efficacia ed applicazione del P.R.G.**

- 1 Ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e succ. modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n° 56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Salassa è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale: ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali o regionali, generali o di settore, nonché, ove ammissibile, a dichiarazione, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni.
- 2 A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree ed edifici, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.
- 3 Norme e prescrizioni assumono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di nuovi strumenti urbanistici generali o di varianti al presente P.R.G.
- 4 E' comunque fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77, con le precisazioni di cui al penultimo comma dell'art. 85 della predetta legge regionale.
- 5 Non costituiscono comunque variante al P.R.G.:
 - a) le correzioni, adeguamenti, determinazioni e modifiche del P.R.G. di cui all' 8° comma dell'art.17 della L.R. 56/1977, e con le procedure ivi previste;
 - b) le rettifiche, a carattere marginale, alle previsioni grafiche del P.R.G. riferite a confini tra immobili diversi da quelli destinati ad impianti pubblici (art.III.2.2.) quando la delimitazione indicata non corrisponda alla partitura catastale e, semprechè la rettifica non dia luogo a maggiore capacità insediativa;
 - c) le rettifiche e correzioni di errori materiali nella rappresentazione dello stato di fatto di opere e di manufatti esistenti.
- 6 Le rettifiche di cui alle precedenti lettere b) e c) sono eseguite dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, anche su richiesta dei proprietari interessati.
- 7 La deliberazione del Consiglio Comunale dichiara la irrilevanza della rettifica compiuta ai fini della capacità insediativa prevista dal P.R.G. e degli oneri di attuazione delle previsioni del P.R.G.; la deliberazione è assunta sulla base di istruttoria compiuta dagli uffici comunali, in cui sia documentato, anche con atti testimoniali, lo stato di fatto all'epoca di adozione del P.R.G.
- 8 Sono altresì atti discrezionali degli organi amministrativi competenti:
 - a) la modifica della destinazione funzionale specifica degli immobili destinati ad impianti pubblici nell'ambito della stessa sottoclasse;

- b1) la modifica della sottoclasse di destinazione di immobili appartenenti alla classe di destinazione residenziale; e, per gli immobili appartenenti alla classe di destinazione produttiva la modifica di sottoclasse da artigianale in industriale e viceversa; per gli immobili appartenenti alla sottoclasse di destinazione terziaria la definizione della destinazione specifica secondo le categorie C1,2,3,4,5 di cui all'art. III.4.3. par. C.
 - b2) la modifica dei rapporti tra specifiche destinazioni funzionali degli edifici nell'ambito della stessa sottoclasse di destinazione
 - c) **nelle aree a destinazione agricola produttiva (cfr.III%.2 §A) o improduttiva (cfr.III.5.2 §F) la individuazione di immobili da dedicare ad attività sportive pubbliche e private, ad attività di addestramento di animali, quando compatibili con la conservazione delle caratteristiche agronomiche dei suoli ai fini dell'eventuale ripristino dell'attività agricola deve avvenire nel rispetto delle procedure di cui al 7° comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77 quando non comprese nel quadro di variante generale strutturale al P.R.G.**
- 9 La capacità edificatoria, ai fini della trasformazione urbanistica ed edilizia è così disciplinata:
- a) per le aree comprendenti il tessuto edilizio esistente (Aree di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico, Aree di Ristrutturazione, Complessi di Pregio Storico, Artistico e/o Ambientale, Aree a Capacità Insediativa Esaurita), la trasformazione urbanistica ed edilizia è disciplinata con prescrizioni grafiche definite o con prescrizioni normative in ordine ai tipi di intervento o con i parametri di utilizzazione fissati nei quadri sinottici;
 - b) per le aree di Completamento e/o di Riordino e di Nuovo Impianto dai parametri di utilizzazione fissati nei quadri sinottici;
 - c) per le aree agricole dalle norme specifiche di cui al Titolo III Capo 5 delle presenti Norme di Attuazione.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3 **Attività in corso ed autorizzazioni temporanee**

- 1 Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. o della denuncia di inizio attività a norma di leggi statali e regionali e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività nei modi e forme di legge.
- 2 Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare concessione, autorizzazione, (o DIA nei casi ammessi), o per i quali il titolo abilitativo sia scaduto o annullato.
- 3 Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato insieme al termine per la rimozione delle opere, manufatti e materiali di accumulo e/o deposito.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO 1 DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 4 **Sistemazione urbanistica**

- 1 L'istanza di permesso di costruire per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia, o la presentazione di denuncia di inizio attività per opere di restauro e risanamento, deve avere per oggetto la sistemazione dell'intera area asservita all'intervento oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.
- 2 Il rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è subordinato alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato, compresa, a giudizio del Sindaco o Assessore delegato, sentita la C.I.E., la rimozione di opere precarie e/o provvisorie di materiali di deposito ed accumulo, la cui esistenza va documentata negli elaborati allegati all'istanza di permesso di costruire.
- 3 Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato. Non sono altresì in contrasto gli impianti di allevamenti esistenti, anche se non classificabili di tipo familiare a norma del seguente art. II.2.2. e semprechè non individuati nelle tavole del P.R.G. come attività incompatibili. Su detti impianti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico e funzionale.
- 4 Il permesso di costruire per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinato all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione di luoghi allo scadere del permesso di costruire stesso.
- 5 Contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, compresi o meno nell'ambito di S.U.E., è fatto obbligo di prevedere alla ubicazione di contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani secondo le prescrizioni impartite dal Comune, ed alla cessione gratuita e sistemazione delle aree relative.
- 6 I progetti e le opere devono essere conformi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO 1 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI
Art. 1 **Procedure di attuazione del P.R.G.**

- 1 Il Piano Regolatore Generale viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento del permesso di costruire, convenzionato o non, o della denuncia di inizio attività;
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire.

- 2 L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione può essere definita con Programmi di attuazione.

- 3 Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è obbligatoria la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere, o provvedervi direttamente, la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definite in applicazione dell'art.17, 8° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

- 4 Gli interventi di attuazione del P.R.G. possono altresì essere oggetto :
 - a) di accordi di programma a norma della L. 142/90 e della L. 241/90;
 - b) di intese e accordi a norma del titolo III della Legge 241/90;
 - c) di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale a norma della L.R.18/96.

- 5 A norma dell'art.3.2. della L.142/90 sono comunque competenza del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca Variante di P.R.G., atti di indirizzo e provvedimenti di scopo assunti in attuazione del Documento di indirizzi generali di Governo approvato dal Consiglio di cui all'art.32, 2°c. della L.142/90 che, ferme restando norme e previsioni del P.R.G., siano diretti, con efficacia permanente o temporanea, alla salvaguardia dell' ambiente naturale, alla tutela dei valori storici ed ambientali del tessuto edificato, alla tutela dei diritti dei cittadini, al coordinamento dei processi di trasformazione urbanistica ed al controllo della spesa pubblica. Tali atti e provvedimenti, agli effetti dell'art.35, 2°c. della citata legge 142/90 possono impartire definiti indirizzi alla Giunta Comunale nella gestione del P.R.G. e degli atti di trasformazione urbanistica ed edilizia, quando non siano già intervenuti tra operatori e Comune accordi, intese e convenzioni con efficacia giuridica

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO 1 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI
Art. 2 **Il programma di attuazione**

- 1 L'obbligo alla formazione del programma pluriennale di attuazione del Piano Regolatore Generale è sospeso ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 59 del 18/12/2000 sino all'entrata in vigore della Legge Regionale attuativa dell'articolo 20 della Legge 30 aprile 1999 n. 136 (Norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale).**
- 2 E' facoltà dell'Amministrazione procedere all'adozione del P.P.A. ai sensi dei disposti dell'art. 36, comma 3, della Legge Regionale 56/771**
- 3 Dell'avvio delle procedure per la sua formazione è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:
 - a) il termine per la presentazione e dichiarazione di intenti, documentata, di partecipazione all'attuazione del P.R.G. nell'arco di validità del programma
 - b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3
 - c) l'indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.
 - c) eventuali particolari prescrizioni e condizioni cui è subordinata l'ammissibilità degli interventi.
- 4 Le specificazioni di cui al precedente comma sono adottate dalla Giunta Comunale.
- 5 Le dichiarazioni di intenti di cui alla lettera a) del terzo comma hanno la sola finalità di rendere nota alle Amministrazioni competenti la volontà del richiedente. L'inoltro delle dichiarazioni non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.
- 6 Le dichiarazioni possono contenere l'impegno di attenersi a particolari prescrizioni e condizioni fissate ai sensi della lett.d) del precedente 3 comma, assumendo in tale caso efficacia di atto di impegno nei successivi adempimenti da parte dei richiedenti.
- 7 L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli art. 33 e 37 della L.R.56/77 nonché dall'art. 13 della L. n°10/77 e s.m.i.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO 1 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI
Art. 3 **Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)**

- 1 Le porzioni di territorio da assoggettare obbligatoriamente alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.
- 2 Il disegno di dettaglio all'interno dell'area delimitata ha titolo prescrittivo, corrispondendo a specifico vincolo di organizzazione e di attuazione con le destinazioni d'uso fissate ed individuate dall'apposita simbologia e didascalica, fatte salve le marginali rettifiche che si rendessero necessarie in sede esecutiva, è comunque fatta salva la facoltà da parte del Consiglio Comunale di ammettere diverse soluzioni di dettaglio, ove queste siano ritenute coerenti con le previsioni del P.R.G. al contorno e più idonee o equivalenti, sotto il profilo della qualità insediativa, della soluzione indicata nel P.R.G.; la nuova soluzione è proposta, con un progetto di massima, al parere del Consiglio Comunale, prima dell'adozione dello strumento urbanistico esecutivo.
- 3 Il perimetro individuato dal PRGC è suscettibile di adeguamenti di limitata entità con le procedure stabilite al 9° c. dell'art. 17 della L.R. 56/1977.
- 4 Modifiche al perimetro diverse da quelle sopra definite sono subordinate all'esperimento delle procedure previste all'art.17 L.R. 56/77, l'estensione delle aree oggetto di S.U.E. non potrà in ogni caso subire riduzioni superiori al 20% di quella perimetrata dal P.R.G. Le eventuali aree che risultino così sottratte al perimetro dello strumento urbanistico esecutivo sono edificabili secondo le norme di utilizzazione previste, intendendosi i parametri fissati per la superficie territoriale applicati alla superficie fondiaria. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di risanamento, restauro e ristrutturazione, salvo diverse specificazioni con prescrizione topografica definita.
Eventuali ampliamenti sono consentiti per quanto ammesso dagli indici di densità o di utilizzazione fissati, con riferimento all'intero volume risultante.
- 5 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R.56/77 e dell'art. 27 della legge 457/78, gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata;
 - 2) i piani esecutivi di iniziativa privata, (liberi o d'obbligo), convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata;
 - 3) i piani di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78.
 - 4) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art.47 della L.R. 56/77;
 - 5) i programmi integrati di riqualificazione urbanistica ed ambientale di cui alla L.R.18/96.
- 6 Nel caso di S.U.E. di iniziativa pubblica di cui ai punti 1, 3, 4, 5 del precedente comma, il Comune con propria deliberazione può articolare le aree delimitate dal P.R.G. in sub-aree, da sottoporre a pianificazione esecutiva alle seguenti condizioni:
 - venga preliminarmente predisposto un piano tecnico esecutivo, a norma dell'art. 47

della L.R. n° 56/77 esteso a tutte le opere pubbliche, attrezzature o infrastrutture previste dal P.R.G. nell'area da esso delimitata per il S.U.E. o comunque necessarie per la completa urbanizzazione dell' area stessa. In luogo del predetto piano tecnico esecutivo il Comune può approvare progetti esecutivi delle opere attrezzature e infrastrutture, anche ai fini e con gli effetti di cui all'art. 1 della L. 3.1.1978 n° 1.

- la sub-area oggetto di S.U.E. consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi.

- 7 I piani di recupero possono essere individuati, con deliberazione del Consiglio Comunale nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio individuate dal Piano Regolatore Generale. Essi possono comprendere immobili, complessi edilizi, isolati ed aree; la loro formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli artt. 28, 29 e 30 della predetta legge 457/78. Ove gli immobili da assoggettare ai Piani di Recupero ricadano in aree delimitate a S.U.E., il Piano di Recupero dovrà essere esteso all'intera area delimitata, fatto salvo quanto stabilito dal 6° comma.
- 8 In sede di attuazione del Piano Regolatore Generale e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del programma di attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. Le procedure di formazione dei comparti sono definite all'art. 46 della L.R. n° 56/77.
- 9 Nel caso di S.U.E. di iniziativa privata di superficie territoriale fino a mq 5.000, e/o per il quale il P.R.G. stesso definisce il disegno di dettaglio vincolante per l'attuazione, si può dare luogo, a discrezione del Comune, a Permesso di costruire convenzionato, ex art.49 L.R. 56/77 5° comma, ove si verificano le seguenti condizioni contestuali:
- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia siano oggetto di unico Permesso di costruire;
 - l'intervento oggetto di Permesso di costruire risulti esteso all'intera area delimitata dal P.R.G. per la formazione di S.U.E.;
 - vengano attuate le previsioni di P.R.G. relative agli immobili interessati.
- 10 In tal caso si applicano agli immobili interessati dal Permesso di costruire convenzionato le norme ed i parametri di utilizzazione previsti per il S.U.E., anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativi adempimenti.
- 11 Ove non ricorrano i casi di cui ai precedenti commi 6° e 9° è ammessa la formazione di strumenti urbanistici esecutivi anche su parti di aree assoggettate dal P.R.G. alla pianificazione esecutiva, sempre che gli elaborati costitutivi dello strumento urbanistico esecutivo siano integrati da un programma di intervento esteso all'intera area delimitata dal P.R.G., o se inferiore, all'intero isolato che contenga:
- il perimetro delle aree interessate dallo strumento urbanistico esecutivo ed il perimetro delle aree delimitate dal P.R.G.;

- lo schema, riferito all'intera area delimitata dal P.R.G., in scala non inferiore a quella catastale, di sistemazione dell'area e dell'organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione degli immobili da espropriare e da dismettere, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti ed attrezzature di interesse generale. Lo schema organizzativo dovrà chiaramente specificare i vincoli organizzativi e distributivi derivanti per le aree comprese nella delimitazione del P.R.G. non incluse nello strumento urbanistico esecutivo.
 - la relazione tecnico-illustrativa del programma di intervento con specificazione delle clausole convenzionali da proporre per l'attuazione del programma di intervento.
- 12 Il programma di intervento è autorizzato, contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, o preliminarmente ad esso con deliberazione del Consiglio Comunale: Lo schema organizzativo adottato ha titolo di requisito dall'impianto urbanistico anche per le aree non incluse nello strumento urbanistico esecutivo, da rispettare, per le parti definite come vincolanti, nei successivi programmi di intervento.
- 13 Il programma di intervento di cui ai precedenti commi è comunque necessario nel caso di strumenti urbanistici esecutivi parziali in aree di nuovo impianto, per qualsiasi destinazione d'uso. Può essere richiesto, ad insindacabile giudizio del Comune, per aree appartenenti ad altre classi di intervento.
- 14 Hanno in ogni caso titolo alla presentazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata i proprietari degli immobili che rappresentino almeno i due terzi (per i Piani di Recupero i tre quarti) del valore delle aree comprese nel perimetro individuato dal P.R.G., in base al reddito imponibile catastale. Il piano adottato dal Comune ha efficacia per chiunque, con l'espletamento delle procedure previste all'art.44 della L.R. n° 56/77 limitatamente alla proprietà che non abbiano aderito alla presentazione dello strumento esecutivo.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO 1 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI
Art. 4 **Permesso di costruire e denuncia di inizio attività**

- 1 A norma dell'art.1 della legge n°10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, come modificati ed integrati dal D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., il proprietario o l'avente titolo deve richiedere al Sindaco il permesso di costruire o presentare la denuncia di inizio attività per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
 - per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, da una all'altra sottoclasse, relativi ad unità superiori a 700 mc;
 - per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto;
 - per la manutenzione straordinaria degli immobili è richiesta la dichiarazione di inizio attività nei casi previsti dalla Legge.

- 2 Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari adibite ad attività commerciali o ricettive, o di esercizi pubblici in altre destinazioni è sempre subordinato a comunicazione.

- 3 La modifica di destinazione d'uso di immobili o il riuso di opifici inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme e prescrizioni del P.R.G. A tale fine la modifica ed il riuso devono essere oggetto di comunicazione al Sindaco, indipendentemente dalla consistenza degli immobili che ne sono oggetto.

- 4 Salvo diverse disposizioni previste da leggi regionali di settore, in conformità a quanto stabilito dal Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.) sono eseguiti senza titolo edilizio:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) gli interventi di assoluta urgenza per pericolo imminente o a seguito di segnalazione all'autorità giudiziaria da parte di terzi per danno temuto, o di provvedimento ordinatorio da parte dell'autorità giudiziaria, fatto salvo l'immediato successivo espletamento delle procedure relative alla natura degli interventi stessi a norma dei precedenti articoli.

- 5 Il regolamento edilizio disciplina le modalità di richiesta e di rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività, nonché le modalità di esperimento delle comunicazioni di cui ai precedenti commi.

- 6 Si richiamano i disposti dell'art.56 (interventi soggetti a denuncia di inizio attività) dell'articolo 48 (attività edilizia libera) e 49 (caratteristiche e validità del permesso di costruire) e degli artt.54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si

intendono integralmente riportati nonché disposti dei successivi artt.IV.3.1. (Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), IV.3.3. (Opere in aree attigue a strade provinciali e statali), IV.3.5/6 (Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e 1497/1939. E' fatto salvo quanto stabilito all'art.7 della L. 25/3/82 n° 94.

- 7 Nei successivi articoli è definito, per ogni classe di destinazione degli immobili, il titolo necessario per conseguire il permesso di costruire o la presentazione di denuncia di inizio attività.
- 8 Alle istanze dirette al conseguimento di permesso di costruire nonché, per quanto dovuto, alle Dichiarazioni di Inizio Attività, deve essere sempre allegata scheda riassuntiva dei dati esposti nei quadri sinottici C1, C2 e C3.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 1 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 5 **Condizioni per il rilascio del permesso di costruire e per l'accettazione della denuncia di inizio attività**

A) PERMESSO DI COSTRUIRE

- a1 Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n° 10/77 il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
- a2 L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28.1.1977, n° 10 e a norma dei seguenti artt. II.3.1/2.
- a3 In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.1.1977 n° 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il titolare del permesso di costruire si impegna ad eseguire direttamente.
- a4 Per la definizione della quota da corrispondere, o del controvalore delle opere da eseguire, si tiene conto della superficie fondiaria asservita agli interventi, della superficie utile da essi interessata, delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento ammessi.
- a5 Il disciplinare di applicazione degli oneri di urbanizzazione definisce le modalità di determinazione degli oneri in caso di sotto utilizzazione edificatoria.
- a6 Nelle aree destinate ad usi extragricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, ove adottato, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o se subordinata all'impegno del titolare del permesso di costruire di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- a7 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come definite alla lett. b) del 1° comma dell'art. 91/V della L.R. 56/1977 e s.m.i.
- a8 Nelle aree destinate ad uso agricolo l'immobile oggetto del permesso di costruire deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella

misura stabilita al seguente art. IV.2.17, ed essere allacciabile agli impianti a rete (acquedotto e fognatura) ove esistano o se ne preveda l'esecuzione.

- a9 Il disposto di cui al precedente 6° comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree soggette a S.U.E. o in aree in cui il P.P.A. eventualmente adottato preveda l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.
- a10 Per interventi ricadenti nei nuclei frazionali sprovvisti di rete fognaria pubblica, ha titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della legge 319/76 e successivi provvedimenti. In tale caso è dovuto l'intero contributo.
- a11 Le opere di urbanizzazione primaria eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo: gli oneri per l'esecuzione di opere di urbanizzazione che non siano al servizio del singolo immobile oggetto del permesso di costruire sono riconosciuti, ai fini dell'applicazione del precedente 1° comma, fino alla concorrenza massima dell' 80% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria definito a norma del 2° comma.
- a12 Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili, aree ed edifici, soggette a permesso di costruire, sono ammissibili in quanto compatibili:
 - a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G. e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni di P.R.G.;
 - b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
 - c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria ed indotta;
 - d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterale relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione.
- a13 Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione sono considerate nuovi interventi; il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotto, secondo modalità che verranno stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

B) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

- b1 La denuncia di inizio attività, di qualsiasi natura e specie, è ammissibili in quanto compatibile;
 - a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.;
 - b) con le previsioni e prescrizioni generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
 - c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
 - d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di denuncia di inizio attività.

- b2 La denuncia di inizio attività è comunque revocabile ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.
- b3 La denuncia di inizio attività può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge. E' fatto salvo quanto stabilito all'art.7, 2° comma della L. 25.3.1982 n° 94.
- b4 Sono soggetti ad Autorizzazione amministrativa, fermi restando eventuali nulla osta di Autorità sovracomunali:
 - a) L'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
 - b) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;
 - c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.
- b5 Gli interventi di cui al precedente comma b4, aventi carattere temporaneo, possono essere autorizzati a tempo limitato anche se non conformi alle previsioni del P.R.G., sempreché gli interventi stessi non prefigurino maggiori oneri di attuazione delle previsioni del P.R.G. e che da essi non derivino pregiudizi di natura ambientale.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 2 PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 1 **Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo e definizioni**

a) Superficie territoriale (St)

a1 E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977 , n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

b) Superficie fondiaria (Sf)

b1 E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

c) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

c1 L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

d) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

d1 L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

d2 Indice di utilizzazione fondiaria minima - (U.F.m.):

Esprime la minima superficie utile edificabile per ogni mq di S.F. nell'ambito di S.U.E., ferma restando la quantità edificabile in concreto ottenuta moltiplicando U.T. * S.T.

e) Rapporto di copertura (Rc)

e1 Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

f) Destinazioni d'uso delle aree:

f 1 - residenziale

f1.1 La destinazione d'uso residenziale abitativa di suoli fissata dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe I, gruppo A del classamento catastale, ammettendosi la categoria A/10 e le destinazioni del gruppo B e C nei limiti fissati dal P.R.G. per attività non abitative, e la classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

f1.2 La categoria A/6 è ammessa nelle aree a destinazione residenziale - rurale.

f1.3 La destinazione d'uso residenziale terziaria dei suoli fissata dal P.R.G. si esprime in edifici unicamente ascrivibili alle classi I, gruppi A, B, C, del classamento catastale nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa e destinazioni della classe III solo in quanto ritenute compatibili.

f1.4 La destinazione residenziale artigianale dei suoli fissata dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alle classi I, gruppo A; B limitatamente alla categoria B8; C limitatamente alle categorie C/2, 3, 6, 7; D; ammettendosi destinazioni della classe III solo in quanto ritenute compatibili.

f2 - terziaria

h2.1 La destinazione d'uso terziaria delle aree fissate dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alla classe I del gruppo B, alla categoria A/10 del gruppo A e A1/8 nei limiti fissati per le attività abitative, al gruppo C ed alla classe II per attività commerciali, nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa, ed alla classe III solo in quanto ritenute compatibili.

f3 - industriale, artigianale, deposito

h3.1 La destinazione d'uso produttiva industriale ed artigianale delle aree fissate dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe II e del gruppo A della classe I nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa e alla classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO 2 PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI
Art. 2 **Parametri edilizi e definizioni**

Le seguenti definizioni e parametri edilizi si intendono conformi alle corrispondenti del Regolamento Edilizio Comunale; qualora le stesse definizioni e parametri risultassero parzialmente difformi da quelle del R.E. queste ultime si intendono prevalenti.

- a) Superficie coperta della costruzione - S.C.:
- a1 La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
- a2 Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
- b) Superficie utile lorda della costruzione - S.U.L.:
- b1 La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani, entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
- b2 Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
- sono escluse le superfici relative:
- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.
- c) Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- c1 La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani, - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso, ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18 della D.C.R. 29/07/99 n. 548-9691-R.E.T., tutte le superfici non destinate al calpestio.
- c2 Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.
- d) Volume della costruzione (V)
- d1 Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della

- superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
- d2 Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
- d3 Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13 della D.C.R. 29/07/99 n. 548-9691-R.E.T..
- e) Numero dei piani della costruzione (Np)
- e1 Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili, compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali, e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- e2 Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5 D.C.R. n. 548), nonché gli eventuali soppalchi.
- f) Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- f1 Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
- f2 Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio, ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso, ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
- f3 L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile, ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili, con esclusione dei volumi tecnici.
- f4 Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
- f5 La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- f6 Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (vedi p.to b), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più

basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

f7 Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

g) Altezza della costruzione (H)

g1 L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

h) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

h1 Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

h2 Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

h3 La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine¹ di una strada o, in assenza di questo, ciglio² di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

i) Destinazione d'uso degli edifici:

i1 La destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che nella maggior parte di esso si svolge con continuità.

i2 La destinazione d'uso è definita "propria" quando è conforme alla destinazione fissata nel permesso di costruire e nella denuncia di inizio attività, o, per edifici autorizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.G., quando è conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

i3 Il P.R.G. disciplina l'ammissibilità di destinazioni d'uso improprie, e modifica di destinazioni d'uso.

i.i.1 Edificio residenziale:

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più del 60% della superficie utile) ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale, fatto salvo quanto precisato alla seguente lettera g3).

1 il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.

2 il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404;

- i.i.2 Edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o commerciale:
Si intende quell'edificio o in genere fabbricato, o parte, costruito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.
- i.i.3 Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere:
Si intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte (e cioè più del 60% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale. Sono tuttavia da intendersi tali anche quei fabbricati in cui, con diverse proporzioni: la destinazione d'uso non terziaria presente si configura come servizio alla destinazione terziaria (ad es. l'abitazione dell'esercente soprastante i locali di attività).
- i.i.4 Impianti per allevamento:
- i.i.4.1 - intensivo: si intendono le strutture per allevamenti definiti di tipo intensivo da Leggi e provvedimenti regionali e statali di settore, e comunque con capacità di stabulazione superiore a quella stabilita per allevamenti a carattere familiare;
 - i.i.4.2 - familiare: si intendono le strutture per allevamento non intensivo, come definiti da Leggi e provvedimenti di settore, semprechè la capacità di stabulazione sia inferiore a 15 capi per bovini e suini ed ovini ed altri animali di peso superiore a q.li 0,5 per unità viva ed a 50 capi per altri animali di peso inferiore e ovicoli in genere.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 2 PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 3 **Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici**

- 1 Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli elaborati costituenti il P.R.G.
- 2 Ai fini della determinazione delle quantità di intervento ammissibili, gli indici sono applicati nel seguente modo:
 - A) interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria;
 - a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento; nel calcolo della capacità edificatoria sono da comprendere le superfici destinate a viabilità, all'arredo urbano e parcheggi locali, e cedute gratuitamente al Comune; tale capacità edificatoria aggiuntiva non potrà comunque essere superiore al 30% della capacità edificatoria afferente alla superficie fondiaria netta e la dismissione è disciplinata da convenzione a norma dell'art.49, 5° comma della L.R. 56/77;
 - a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. Gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico. Ove non vengano stabiliti gli indici territoriali, si applicano gli indici fondiari alla superficie fondiaria individuata dal P.R.G.
Al termine di efficacia della Convenzione la capacità edificatoria territoriale e, quando non definita, fondiaria, si intende attribuita a ciascun lotto per la quota assegnata dal SUE originario e, per la eventuale capacità residua, in ragione del rapporto tra S.F. e S.T. La realizzazione di fabbricati ad uso accessorio e di pertinenza delle abitazioni, giusti i disposti degli artt. IV.2.5 e II.2.2 commi b1 e c5, è consentita in ogni lotto nel rispetto degli indici di copertura fissati e comunque per R.C. non superiore al 30% in complesso.
 - B) Interventi di sostituzione edilizia in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale e terziaria e in aree per impianti produttivi esistenti e confermati: la quantità di superficie utile edificabile è data dal prodotto dei rispettivi indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
 - C) Intervento di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera E) fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme: gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

- D) Interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione nelle aree di recupero urbanistico ed edilizio: sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi, di cui al titolo IV.
- E) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree a destinazione produttiva di riordino o di nuovo impianto:
- la quantità di superficie utile edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria.
- F) Interventi in aree destinate ad attività agricole:
- le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.
- G) Interventi su edifici in aree improprie:
- fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
- 3 Nei casi in cui vengano prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.
- 4 Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria nelle aree a destinazione mista residenziale e terziaria o a destinazione non residenziale si applicano nel seguente modo:
- nel caso in cui siano dati unici indici di densità e di utilizzazione: la destinazione d'uso specifica è fissata negli atti autorizzativi in conformità alle altre prescrizioni delle presenti norme;
- nel caso in cui siano dati indici di utilizzazione e di densità articolati per destinazione (T Terziario - R Residenziale): le destinazioni d'uso dei singoli interventi dovranno di norma rispettare la ripartizione fissata, intendendosi comunque non riducibile quello riferito alle attività terziarie in aree a destinazione non esclusivamente residenziale, anche in caso di sottoutilizzazione fondiaria.
- 5 L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione; salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge, con specificazione dell'area asservita e della eventuale volumetria residua. Gli interventi disciplinati unicamente da parametri edilizi, sono ammessi una-tantum anche se eseguiti per fasi.
- 6 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal P.R.G. si intendono attuati, in base ai seguenti criteri:
1 per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale: la quantità di edificazione oggetto del permesso di costruire sia almeno pari al 75%, in termini di volume o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza.

- 2 Per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione l'intervento oggetto del permesso di costruire riguardi almeno il 60% della superficie utile dell'edificio.
 - 3 Per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali o artigianali o terziarie: la quantità di cui al p.to 1) è ridotta al 50%.
- 7 La quantità di cui al p.to 1) può essere ridotta al 50% della capacità edificatoria nel caso di edifici uni-bifamiliari su lotti di superficie unitaria non superiore a mq. 800.
- 8 I criteri di cui al 6° comma non si applicano:
- 1) agli interventi di imprenditori in area agricola;
 - 2) agli interventi di ampliamento di edifici esistenti.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.
 CAPO 2 PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI
 Art. 4 **Capacità insediativa**

1 Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione o di addetti al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso.

1) Per le aree destinate ad uso residenziale o usi ammessi.

1.1 Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile, in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) Interventi di nuova costruzione:

edifici ad	1 p.f.t.	180 mc/ab	60 mq/ab
edifici a	2 p.f.t.	150 mc/ab	50 mq/ab
edifici a	3 p.f.t.	100 mc/ab	35 mq/ab
edifici oltre	3 p.f.t.	90 mc/ab	30 mq/ab

per interventi in Edilizia di tipo economico e popolare i valori suddetti sono ridotti del 10%; per edifici a sagoma variabile si assume il valore riferito al più alto n° dei piani.

b) Interventi di ampliamento:

- mq 50/ab

c) Interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione:

- mq 60/ab

d) per abitazioni di addetti all'attività agricola in aree residenziali-rurali di nuovo impianto

- mc 150/ab

- mq S.U. 50/ab

2 Per le aree destinate ad usi produttivi o ammessi.

2.1 Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si assume che ad ogni addetto corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile, con la sola esclusione della quota parte di costruzione riservata a servizi sociali:

a) per destinazione terziaria:

a1 - commerciale	(tc)	mq	50/add
a2 - ricettivo	(tr)	mq	25/add
a3 - di servizio	(ts)	mq	200/add
a4 - artigianale	(ta)	mq	100/add
a5 - altre destinazioni	(td)	mq	25/add

- b) destinazione produttiva artigianale (fino a 15 addetti)
- | | | | |
|------|----------------------------|----|---------|
| b1 - | manifatturiera in genere | mq | 80/add |
| b2 - | meccanica | mq | 100/add |
| b3 - | chimica | mq | 150/add |
| b4 - | di servizio all'automobile | mq | 120/add |
| b5 - | costruzioni e impianti | mq | 100/add |
| b6 - | altri settori e rami | mq | 70/add |
- c) destinazione produttiva industriale (oltre 15 addetti)
- | | | | |
|------|----------------------------|----|---------|
| c1 - | manifattura in genere | mq | 50/add |
| c2 - | meccanica | mq | 75/add |
| c3 - | chimica | mq | 150/add |
| c4 - | di servizio all'automobile | mq | 120/add |
| c5 - | costruzioni e impianti | mq | 80/add |
| c6 - | altri settori e rami | mq | 50/add |
- d) destinazione agricola e allevamento
- giornate lavorative 287 calcolate in relazione al tipo di attività agro-silvo-pastorale o di coltura sulla base degli indici fissati da Leggi e provvedimenti di settore;
- 2) I parametri sopra stabiliti hanno titolo prescrittivo, salvo maggiori capacità insediative stabilite dal Comune ogni volta ritenuto necessario in base a dati obiettivi.
- 3 Per attività artigianali di manutenzione e riparazione di beni di consumo, nonché per la manutenzione ed installazione di impianti con peso occupazionale non superiore a 5 addetti i dati di S.U./addetto di cui alla lett. b) sono aumentati del 20%.
- 4 Non è fissata la dotazione di superficie utile per addetto ad attività artigianali di servizio alla persona e per l'igiene.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 1 **Opere di urbanizzazione primaria ed esecuzione**

- 1 Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 51 punto 1 della Legge Regionale 56/77.

- 2 All'adeguamento delle urbanizzazioni nelle aree già interessate da processi urbanizzativi o alla esecuzione delle opere nelle aree sprovviste di urbanizzazione provvede il Comune o il Titolare del permesso di costruire.

- 3 I Titolari del permesso di costruire possono provvedere alla esecuzione diretta delle opere, contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nei seguenti casi :
 - a) si tratti di opere di allacciamento ai pubblici servizi, di esclusiva pertinenza dei fondi interessati da intervento urbanistico ed edilizio, salvo diversi provvedimenti assunti dal Comune;
 - b) si tratti di intervento di consolidamento e protezione dei suoli, o di ripristino di caratteristiche ambientali alterate da precedenti interventi, nell'area di pertinenza degli interventi eseguiti o in progetto;
 - c) si tratti di opere diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) e b) previste in esecuzione di strumento urbanistico esecutivo o di permesso di costruire convenzionato. In tale caso le opere sono eseguite in attuazione di progetti esecutivi approvati dal Comune.

- 4 Il P.P.A. può definire ulteriori casi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 2 **Opere di urbanizzazione secondaria ed esecuzione**

- 1 Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite all'art. 51 punto 2), della Legge Regionale n. 56/77.

- 2 Fatto salvo quanto disposto al 1°, 2°, e 3° c. del precedente art. II.1.5. la loro attuazione è disciplinata dai seguenti art. III.2.1/2/3.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 1 DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Art. 1 **Classi di destinazione d'uso del suolo.**

- 1 Le principali classi di destinazione d'uso del suolo fissate dal P.R.G. sono le seguenti:
 - 1 AREE DESTINATE A IMPIANTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO;
 - 2 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI;
 - 3 AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI;
 - 4 AREE RISERVATE AD ATTIVITA' AGRICOLA E AREE DI SALVAGUARDIA;
 - 5 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA';
 - 6 AREE A DESTINAZIONI SPECIALI.

- 2 Ciascuna classe di destinazione, o sottoclasse, a norma dei successivi articoli, comprende usi propri del suolo e usi ammessi.

- 3 La destinazione d'uso degli immobili, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nei modi stabiliti dalle classi di intervento, secondo i tipi fissati.

- 4 Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi per l'attuazione delle destinazioni d'uso previste, decidendone l'ammissibilità in base alle caratteristiche infrastrutturali, ambientali e socioeconomiche delle aree. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere compatibili con i tipi di intervento stabiliti, disciplinati al successivo titolo III.

- 5 In particolare le destinazioni d'uso, per classi e sottoclassi, previste dal P.R.G., dovranno risultare attuate:
 - sulle aree: contestualmente agli interventi oggetto di denuncia di inizio attività e/o di permesso di costruire;
 - sugli edifici: contestualmente agli interventi che richiedono l'allontanamento delle attività in atto, o diretti al riuso di edifici, o parti di essi, inutilizzati, e - in ogni caso -, con gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente che eccedano la manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 6 Eccezioni alla precedente norma sono ammesse, oltrechè per quanto in seguito specificato, nei seguenti casi:
 - a) per interventi da eseguire a tutela della pubblica incolumità e dell'igiene dell'abitato, sulla base di provvedimenti assunti dall'Amministrazione;
 - b) per intervento di miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici, e di sicurezza di edifici se diretti a più idonee condizioni di esercizio di attività in atto, e in quanto soggetti a denuncia di inizio attività;
 - c) per interventi, per natura soggetti a denuncia di inizio attività, di adeguamento funzionale di singole unità immobiliari, relativi a porzioni limitate delle superfici utili;
 - d) per il semplice completamento di manufatti non costituenti volume per la maggior parte già eseguiti, semprechè appartenenti ad immobili non destinati in P.R.G. ad impianti pubblici e di interesse pubblico.

- 7) Definizione degli ambiti di intervento
- 1) L' area di salvaguardia ambientale
Comprende le espansioni dell'antico ricetto e gli isolati settecenteschi e ottocenteschi
 - 2) Il centro storico
Corrisponde al perimetro dell'antico ricetto

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 2 DESTINAZIONI D'USO PER IMPIANTI PUBBLICI
Art. 1 **Sottoclassi di destinazione e norme generali**

- 1 Nella classe degli immobili destinati alla realizzazione o conservazione di impianti pubblici, il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:
 - A) AREE DI ARREDO URBANO
 - B) AREE DI INTERESSE LOCALE
 - C) AREE DI INTERESSE COMUNALE
 - D) AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI
 - E) AREE PER LA VIABILITA' E PER IL TRASPORTO PUBBLICO
- 2 Per ciascuna area il P.R.G. precisa destinazioni d'uso specifiche riferite alle attrezzature, impianti e infrastrutture da realizzare.
- 3 Ove il P.R.G. precisi la classe di intervento dell'area, si applicano le norme relative alla classe stessa.
- 4 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e degli adempimenti ai sensi della L.R. n. 56/1977
 - 1) le aree di cui alla lettera A) sono classificate aree per opere di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 51, 1° c. p.to 1) lettera b) ed f) della L.R. n. 56/1977 e del p.to 3) lett. u) del predetto articolo;
 - 2) le aree di cui alle lettere B), C), sono classificate a norma dell'art. 51, 1° c. p.to 2, della L.R. n. 56/1977 individuate per gli scopi di cui all'art. 21, pt 1, 2, 3, della predetta legge;
 - 3) le aree di cui alla lettera D) sono classificate aree per opere di urbanizzazione indotta a norma dell'art. 51, 1° c. p.to 3), o di urbanizzazione primaria a norma del p.to 1) lett. c), d), e), del predetto articolo della L.R. n. 56/1977;
 - 4) le aree di cui alla lett. E) sono classificate aree per opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 51, 1° c. p.to 2 della L.R. n. 56/1977, individuate per gli scopi di cui all'art. 22 della predetta legge.
- 5 Sono fissate le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse pubblico e di cui al p.to 2 del precedente 4° comma:
 - a) per interventi in aree di nuovo impianto:

- aree ex art.21 1° comma p.to 1	mq 25
- aree ex art.21 1° comma p.to 2	20% di S.T.
- aree ex art.21 1° comma p.to 3	100% di SUL
- aree di arredo urbano	mq 5/ab o add

(cfr. III.2.2 § a)le dotazioni suddette concorrono all'attuazione delle previsioni di localizzazione delle aree destinate ad impianti pubblici individuati in PRG.

- b) per interventi nelle altre aree si applicano gli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Il rispetto delle dotazioni suddette si intende assolto quando l'entità della dismissione copre il fabbisogno globale, prescindendo dalla specifica destinazione, fatta salva la quota afferente ai parcheggi pubblici la cui esistenza va dimostrata almeno nei seguenti casi:

- interventi a qualunque destinazione in aree di N.I.;
- interventi diretti alla realizzazione di impianti terziari;

In tali casi le aree per parcheggi pubblici (almeno per la quantità stabilita ex art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.) vanno sempre dimesse (salvo l'assoggettamento all'uso pubblico) anche quando non localizzate in PRG.

Le dotazioni di parcheggi pubblici in aree costituenti Centro Storico, di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico, in aree a Capacità Insediativa Esaurita e di Completamento, possono essere reperite in apposite attrezzature pluripiano o anche di sottosuolo o nella struttura degli edifici.

Oltre le dotazioni di parcheggi pubblici negli interventi di nuovo impianto a carattere residenziale dovrà essere reperita e dimostrata la realizzazione anche della quota di spazi pubblici relativa al verde urbano e di quartiere. Per quanto attiene gli interventi di nuovo impianto a carattere produttivo, oltre la dotazione di parcheggi pubblici, dovrà essere reperita e dimostrata la realizzazione delle aree a verde con funzione di mascheramento e filtro ambientale.

- 6 La verifica delle dotazioni suddette è riferita al complesso delle aree di cui al p.to 2) ed al complesso degli insediamenti ammessi per le diverse destinazioni, fatte salve specifiche prescrizioni disposte nelle tabelle allegate definenti le caratteristiche degli interventi.
- 7 L'entità unitaria degli interventi previsti per gli insediamenti produttivi, direzionali e terziari non giustifica autonome dotazioni di attrezzature funzionali agli insediamenti, se non ove espressamente indicato nelle tabelle allegate. Le dotazioni necessarie concorrono invece, unitamente alle dotazioni per servizi sociali, alla formazione dell'armatura complessiva urbana e territoriale, dei servizi.
- 8 In adempimento delle dotazioni fissate al comma 5 **ed in eccedenza ad esse** è ammesso il conferimento di aree al Comune anche non specificamente individuate nel PRG nei seguenti casi:
- a) aree comprese in Strumenti Urbanistici Esecutivi di superficie territoriale superiore a mq 10.000 o con capacità insediativi aggiuntiva superiore a 100 unità per interventi residenziali; o a mq 10.000 di S.U.L. per interventi ad altra destinazione semprechè l'area in cessione abbia una superficie unitaria a geometria regolare non inferiore a mq 1.500 ed in nessun punto sia di larghezza inferiore a m. 25,00; tali aree **sono** acquisite alla proprietà comunale;
 - b) aree ubicate in sede di P.P.A.;

- 9 Lo standard afferente alle aree di arredo urbano (5 mq/ab o add.) **deve** essere sempre soddisfatto all'interno del perimetro degli Strumenti Urbanistici Esecutivi anche quando tali aree non siano individuate cartograficamente dal PRG.
- 10 Il rispetto delle dotazioni in base alla destinazione d'uso degli interventi va dimostrato nel P.P.A., ove il Comune ne decida la formazione, come specificato ai successivi articoli.
- 11 Il P.R.G. indica la specifica destinazione funzionale e d'uso delle aree.
- 12 A norma dell'art. I.1.2. 8° comma le specifiche destinazioni d'uso delle aree destinate ad impianti pubblici indicate dal P.R.G. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.
- 13 Si richiama, in quanto applicabile, il disposto dell'art. 19 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001 in riferimento alle procedure per la progettazione e realizzazione delle opere pubbliche.**
- 14 E' altresì ammesso, per immobili iscritti al patrimonio disponibile del Comune, ove cessi l'uso a servizio pubblico in atto, il riuso degli edifici per interventi di edilizia economica popolare, per la realizzazione di alloggi a rotazione a supporto delle iniziative di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 15 In tale caso sono sempre ammessi sugli edifici interventi di risanamento e di ristrutturazione edilizia, e il permesso di costruire è dato dal Sindaco in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale.
- 16 E' fatta salva la facoltà della Giunta Comunale di imporre, o di accettare, in luogo della cessione, l'assoggettamento ad uso pubblico con l'obbligo di manutenzione da parte dei privati, per interventi residenziali per la quota eccedente 18 mq/ab o per insediamenti produttivi per l'intera quota, quando gli insediamenti stessi giustifichino, per dimensioni, autonome dotazioni.
- 17 Ove le aree di intervento, per qualunque destinazione, non siano interessate da previsioni di servizi, individuati nelle tavole o nei quadri sinottici, è sempre ammessa la monetizzazione dei contingenti dovuti, salvo le dotazioni di parcheggi di cui al 2° e 3° capoverso del comma 5.
- 18 La monetizzazione dei contingenti dovuti è altresì ammessa nei seguenti casi:
- a) quando, nell'ambito di S.U.E., si preveda la realizzazione di servizi ed attrezzature private pertinenziali a gestione condominiale per la quota assegnata o per parte di essa;
- la Convenzione stabilirà, con norma efficace a tempo indeterminato, le modalità di uso e di manutenzione e, in caso di inosservanza e a titolo di sanzione, il trasferimento immediato della proprietà di aree, opere ed attrezzature al Comune **fatta salva alla realizzazione del verde e dei parcheggi privati nella misura**

- stabilita dalla normativa;**
- b) per insediamenti produttivi unitari relativi a S.T. inferiore a mq 40.000 o con peso occupazionale inferiore a 200 addetti, quando i servizi privati sono ad esclusivo servizio dell'insediamento;
- l'uso pertinenziale, in tutto o in parte, della quota di servizi assegnata è disciplinato da convenzione, ad efficacia a tempo indeterminato, che stabilirà modalità d'uso e manutenzione, ed in caso di inosservanza, a titolo di sanzione, il trasferimento di aree, opere ed attrezzature al Comune; il trasferimento al Comune è altresì obbligatorio ove cessi la unitarietà dell'impianto.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 2 DESTINAZIONI D'USO PER IMPIANTI PUBBLICI
Art. 2 **Sottoclassi di destinazione**

A) AREE DI ARREDO URBANO

- a1 La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo, a percorsi pedonali, ad aree di svago e riposo anche non attrezzate; nelle aree di arredo urbano a margine di aree insediative, è sempre ammessa la realizzazione di accessi veicolari diretti.
- a2 Fino al verificarsi degli interventi di trasformazione previsti, possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto, fatti salvi interventi amministrativi assunti ai sensi di Leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e per il decoro urbano.
- a3 L'attuazione delle destinazioni d'uso anzidette avviene di norma contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia ammessi sulle aree contigue della stessa proprietà -incluse o meno in strumenti urbanistici esecutivi-, o con intervento diretto del Comune.
- a4 Gli oneri di sistemazione del suolo, (se a carico del titolare del permesso di costruire e ove la sistemazione stessa avvenga contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia ammessi), sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 della Legge n° 10/77.
- a5 Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature con l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di comparti di intervento di cui al precedente art. II.1.3., delimitando le aree di almeno due proprietà.

B) AREE PER SERVIZI DI INTERESSE LOCALE

- b1 La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi, a livello di aggregato urbano e di distretto urbanistico.
- b2 La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica o di Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi e la loro acquisizione avviene direttamente nei modi e forme di Legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio del permesso di costruire e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- b3 Ove il Comune decida la formazione del Programma Pluriennale di Attuazione la realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. avviene nell'ambito dello stesso, o anche al di fuori di esso limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

- b4 Le aree destinate a servizi pubblici di interesse locale sono edificabili secondo le norme previste da Leggi di settore. In ogni caso nelle aree libere la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 70% della superficie fondiaria ad esse asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F.= 1 mq/mq.
- b5 Nelle aree di interesse locale destinate a servizi pubblici (S) è ammessa la realizzazione di centri ricreativi e di esercizi pubblici o commerciali di iniziativa privata, secondo la specifica destinazione dell'area, nonché la realizzazione di una unità alloggio, per il conduttore del servizio e/o secondo quantità stabilite dal Comune per assicurare la guardiania e la presenza continuativa di persone.
- b6 L'edificazione è disciplinata da convenzione e l'utilizzo delle aree avviene con concessione del diritto di superficie.
- b7 La convenzione dovrà essenzialmente prevedere:
- la cessione delle aree al Comune, gratuita o con indennità di esproprio computata a norma della Legge 865/1971, nel caso di aree di proprietà privata;
 - la concessione a termine o rinnovabile di dette aree agli aventi titolo per la realizzazione degli impianti e attrezzature necessarie;
 - i termini di durata e il corrispettivo della concessione e le modalità di acquisizione degli impianti e attrezzature da parte del Comune;
 - le caratteristiche funzionali, costruttive e d'uso di aree impianti e attrezzature in concessione;
 - le sanzioni per l'inadempienza da parte dei privati.
- b8 La Convenzione può altresì prevedere la titolarità in proprietà dell'area e degli edifici in misura non superiore al 20% dell'area oggetto della Convenzione: in questo caso la superficie sottratta al demanio pubblico è compensata da aree destinate a servizi compensativi in misura non inferiore a 2 volte la superficie sottratta.
- C) AREE DI INTERESSE COMUNALE**
- c1 La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello dell'intero territorio del Comune.
- c2 Si applicano a tali aree ed edifici le norme di cui al 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° comma del precedente par. B).
- D) AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**
- d1 Le previsioni di aree ed edifici per impianti tecnologici è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti a livello comunale o sovracomunale.
- d2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le

norme stabilite da Leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

- d3 Per impianti che costituiscano volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a $I.F.=3mc/mq$ ed il rapporto di copertura a $R.C. = 1/2$ di S.F.
- d4 Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:
- a) per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta $1/2$ di S.F.; ammissibili in aree destinate ad impianti produttivi;
 - b) per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzeraia stradale non sia inferiore a metri 5; ammissibile in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere;
 - c) attrezzature telefoniche di rete: compatibili con ogni classe di destinazione;
 - d) impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di interesse locale, comunale o consortile, generale, ed a usi residenziali e alla viabilità.
- d5 Per opere da realizzare nelle Aree di interesse ambientale, documentario e tipologico, nonchè nei Complessi di pregio storico, artistico e/o ambientale, che comportino la realizzazione di volumi edilizi di qualsiasi entità, dovranno essere rispettate le caratteristiche stabilite all'art. IV.1.1; nel caso di realizzazione di impianti di rete si dovrà contestualmente provvedere alla rimozione degli eventuali impianti abbandonati.

E) **AREE PER LA VIABILITA' E PER IL TRASPORTO PUBBLICO**

E1 **- VIABILITA'**

- e1.1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile, esistente e in progetto.
- e1.2 Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicata, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Le sezioni tipo indicate possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva. Ove il P.R.G. indica "viabilità pedonale da precisare", il tracciato definitivo dovrà essere oggetto o di progetti esecutivi del Comune o di accordi con il Comune in sede di rilascio di atti autorizzativi per opere sulle aree interessate.
- e1.3 Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma,

in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

- e1.4 Il tracciato dei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.
- e1.5 Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.
- e1.6 Il P.R.G. delimita le fasce di rispetto alla viabilità. In dette fasce sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. IV.3.13.
- e1.7 Nelle aree destinate ad usi insediativi e nelle aree di tipo RS2 ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni è definito in sede di rilascio del permesso di costruire.
- e1.8 Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G. e fatti salvi maggiori arretramenti richiesti dal Nuovo Codice della Strada :
 - per le strade pedonali e veicolari vicinali e private arretramenti di m 3;
 - per le strade veicolari di qualunque tipo, escluse quelle di cui al p.to precedente di sezione inferiore o uguale a m 5, arretramento di m 10, ad eccezione degli attraversamenti in annucleamenti di tipo as2.
 - per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti, arretramenti di m 20.

E2) FERROVIA

- e2.1 Le aree di pertinenza degli enti gestori della Ferrovia possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture relative al trasporto su ferro, con esclusione di residenze aggiuntive.
- e2.2 Si richiamano i disposti del D.P.R. 11/7/80 n. 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto e alla utilizzazione delle fasce di rispetto come specificato al successivo art. IV.3.13

E3) IMPIANTI PER IL TRASPORTO PUBBLICO

- e3.1 Sono gli immobili, di proprietà pubblica o privata, destinati ad attrezzature ed impianti di sosta, ricovero e manutenzione di veicoli per il trasporto pubblico, anche in concessione, ed alle strutture, anche abitative, di guardiania.

- e3.2 Sugli edifici ed impianti esistenti sono ammesse opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico funzionale ivi compresa la ristrutturazione.
- e3.3 Al cessare della destinazione d'uso in atto, connessa o meno a rilocalizzazione, è prescritto il riuso degli immobili per destinazioni d'uso compatibili con il tessuto urbano nell'ambito delle classi R, T, in esecuzione di convenzione ex art.53 della L.R. 56/1977.
- e3.4 Eventuali nuovi impianti, ivi compresa la rilocalizzazione degli impianti esistenti, sono da ubicare in ambiti a destinazione produttiva di classe I, A, D o in aree as2.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 2 DESTINAZIONI D'USO PER IMPIANTI PUBBLICI
Art. 3 **Destinazioni funzionali e d'uso specifiche**

1 Le destinazioni d'uso funzionali delle aree per impianti pubblici sono così definite:

Aree S: sono aree riservate alla edificazione di servizi pubblici costituenti volume edilizio, e cioè:

So - scuola dell'obbligo (elementari e medie)

Sp - scuola del preobbligo (asili nido e scuole materne)

S - servizi sociali e amministrativi (culturali, assistenziali, amministrativi)

SI - attrezzature e servizi per le attività produttive (servizi postali, bancari, informatica, sindacali e associativi e sociali, tecnologici sanitari e di sicurezza delle cose, persone e impianti, pubblicitari e di gestione associata)

Aree V: sono aree riservate alla realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport e la ricreazione fisica

Va - attrezzature per adulti (alberature di alto fusto, panchine e attrezzature di copertura per la sosta e la lettura, l'incontro, servizi igienici, chioschi per il ristoro e la diffusione dell'informazione;

- attrezzature per bambini da 0 a 2 anni (zone pavimentate, al sole, all'ombra zona coperta)

- da 3 a 5 anni (terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, cavea e sedili)

- da 6 a 12 anni: (zona pavimentata per pattinaggio, pista bici, area giochi)

Vs - attrezzature sportive di qualsiasi natura e genere, all'aperto e all'aperto, costituenti volume e non, e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrativi;

Vp - parchi pubblici urbani

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 3 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
Art. 1 **Sottoclassi di destinazione e classi di intervento**

- 1 Nella classe di destinazione d'uso residenziale degli immobili il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:
 - A) RESIDENZIALE-ABITATIVO (r)
 - B) RESIDENZIALE-TERZIARIO (r.t.)
 - C) RESIDENZIALE-ARTIGIANALE (r.t.a)

- 2 Alla destinazione d'uso residenziale delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:
 - A) AREA DI INTERESSE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO
 - B) AREE DI RISTRUTTURAZIONE
 - C) COMPLESSI DI PREGIO STORICO, ARTISTICO E/O AMBIENTALE - CENTRO STORICO
 - C1) EDIFICI COMPRESI NELL'ELENCO DEI CARATTERI TIPOLOGICI, COSTRUTTIVI E DECORATIVI (Legge Regionale 14 marzo 1995 n° 35)
 - C2) EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939
 - D) AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
 - E) AREE DI COMPLETAMENTO
 - F) AREE DI NUOVO IMPIANTO

- 3 Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo i tipi stabiliti al successivo Titolo IV per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 3 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
Art. 2 **Norme generali**

A) **CONDIZIONI PRELIMINARI ALL' INTERVENTO**

- a1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati a permesso di costruire, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:
- 1 siano rispettate le condizioni di cui al precedente art.II.1.5. in ordine alla urbanizzazione delle aree;
 - 2 esistano e siano fruibili le dotazioni di standard pari a mq 25 per abitante insediato.

B) **SISTEMAZIONE DELLE AREE**

- b1 Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.
- b2 Ad ogni abitante insediato, devono corrispondere aree effettivamente sistemate a verde privato e/o di arredo urbano e a parcheggi nella misura stabilita ai successivi artt. IV.3.1/2, fatta salva diversa indicazione degli strumenti urbanistici esecutivi e comunque per i parcheggi nel rispetto della L. 122/90.
- b3 Sono altresì ammesse:
- a) La realizzazione di autorimesse o tettoie al servizio di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., che ne siano insufficientemente provviste e ove gli edifici non siano dotati di fabbricati accessori di congrua dimensione. Detta realizzazione è consentita nei limiti stabiliti all'art. IV.2.5., e nei modi fissati al capoverso a10 del paragrafo a) dell'art. III.3.4.
 - b) La realizzazione di baracche e tettoie per il ricovero degli attrezzi necessari alla minuta attività di coltivazione e di mantenimento del verde, per non più di mq. 8 di S.C. per ogni unità di suolo di pertinenza degli edifici. Tali manufatti dovranno avere carattere confacente al decoro urbano, copertura in coppi ed altezza al colmo non superiore a m 3,00. Nelle aree di cui ai paragrafi A, B e C del seguente art. III.3.4, le opere suddette sono ammesse in quanto ritenute dal Comune compatibili per ubicazione, fattura e decoro con il carattere dei luoghi e il prevalente interesse pubblico alla valorizzazione ambientale.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 3 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
Art. 3 **Sottoclassi di destinazione**

1 Le sottoclassi di destinazione, stabilite dal P.R.G., sono le seguenti:

A) abitativa (r)

a1 Nelle aree a destinazione residenziale abitativa gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, attività terziarie in genere, in misura non superiore al 49% della superficie utile complessiva per edifici fino a due p.f.t. e del 25% per gli altri edifici, o del 25% dell'intera superficie utile oggetto di strumento urbanistico esecutivo; quantità eccedenti i predetti limiti, comunque non superiori al 49% della superficie utile complessiva dell'intervento oggetto di permesso di costruire, o dell'intera superficie utile oggetto di strumento urbanistico esecutivo, possono essere ammesse con deliberazione del Consiglio Comunale. Le S.U.L. destinate ad attività diverse dall'abitazione se in misura non eccedente il 25% della S.U.L. edificabile (o il 30% del volume) possono essere ubicate in edificio proprio e concesse anche disgiuntamente dalla S.U.L. abitativa, o viceversa semprechè gli elaborati di progetto dimostrino la fattibilità della quota abitativa o a diversa destinazione.

a2 Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione valgono i disposti della D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414.

a3 Costituisce titolo al permesso di costruire il titolo di proprietà o equivalente a norma di Legge.

a4 Le percentuali stabilite al precedente comma a1 non si applicano, nel caso di edifici in tutto o in parte già destinati ad attività sussidiarie e legittimamente in atto.

B) Residenziale (r) terziario direzionale (td) terziario di servizio (ts) terziario commerciale (tc)

b1 In tali aree la destinazione d'uso dovrà risultare ripartita per superfici utili lorde come stabilito per gli indici di utilizzazione dei quadri sinottici, con la specificazione di cui al 4° comma dell'art. II.2.3. La ripartizione va riferita all'intera area di intervento indicata in PRG; è però ammessa la realizzazione differenziata nel tempo degli interventi relativi a ciascuna destinazione, semprechè gli elaborati di progetto dimostrino la fattibilità del complesso di destinazioni previsto del piano.

b2 Gli interrati ed i seminterrati degli edifici potranno avere destinazione accessoria che escluda la presenza continuativa di persone. Si richiama il disposto del comma 1.2. della precedente lettera A).

b3 In ogni caso il Consiglio Comunale può consentire con propria deliberazione motivata, una ripartizione delle superfici utili lorde per destinazione diversa da quella stabilita nei quadri sinottici, ferma restando la quantità di edificazione nel complesso prevista.

C) Residenziale (r) terziario artigianale (ta)

- c1 In tali aree gli edifici dovranno risultare adibiti ai seguenti usi:
- a) artigianato di servizio in misura almeno pari al 30% della S.U.L. ammessa, per unità immobiliari destinate all'attività produttiva non superiore a mq 350 di S.U.; commercio limitatamente ai beni propri del servizio prestato ;
 - b) servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziarie e professionali, in misura non superiore al 30 % della S.U.L. ammessa;
 - c) residenza nella misura ammessa dagli indici di utilizzazione fissati.
- c2 Nel caso ove il P.R.G. ammetta destinazioni commerciali (tca) le quantità di superficie riservate alle lett. b) e c) possono essere destinate ad attività commerciali in genere.
- c3 Le attività artigianali dovranno comportare l'impiego di non più di cinque addetti, calcolati a norma del precedente articolo II.2.4. e non dovranno essere né nocive né moleste con totale esclusione delle attività comprese nel 1° e nel 2° elenco delle industrie insalubri del T.U. delle Leggi sanitarie.
- c4 Costituisce titolo al permesso di costruire il titolo di proprietà o equivalente a norma di Legge.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 3 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
Art. 4 **Classi di intervento**

A) AREA DI INTERESSE AMBIENTALE, DOCUMENTARIO E TIPOLOGICO

- a1 E' la parte di territorio individuata dal P.R.G. comprendente gli insediamenti urbani consolidati di interesse ambientale e documentario costituita dai seguenti ambiti:
- gli isolati compresi tra la via Borrone a sud-ovest, la piazza Umberto I° a nord, la via Don Porporato a nord-est e la piazza Tamietti a sud;
 - gli isolati compresi tra la via Borrone a nord-est, la via Chiaventone a nord e la via Torino a sud-ovest;
 - l'ambito consolidato posto lungo il margine nord compreso tra la via Chiaventone a sud, la roggia di Salassa ad ovest e la strada Valperga a nord-est;
 - l'ambito consolidato posto lungo il margine nord compreso tra la piazza Umberto I° a sud, la strada Valperga ad ovest e la via Rivarotta a nord-est;
 - l'ambito corrispondente all'antico parco della Villa Eugenia, anche conosciuta come " Villa Botta ", non interessato dal Piano Particolareggiato;
 - l'ambito consolidato compreso tra la via Torino a nord-est e la via della stazione a sud-ovest;
 - l'ambito consolidato posto lungo il margine sud (via Torino).

La suddetta parte di territorio è individuata ai sensi del 1° comma dell'art. 24 della Legge Urbanistica Regionale .

- a2 In tale area sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
- a3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal P.R.G. a destinazione d'uso incompatibile o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
- a4 Sugli edifici a destinazione d'uso confermata a norma del precedente comma, ma non ammessa in riferimento alla destinazione residenziale cui l'area appartiene, e fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G., sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, restauro e, per quanto ammesso dal tipo di intervento fissato, ristrutturazione parziale nonché demolizione con ricostruzione .
- a5 Il P.R.G. delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo e gli immobili che possono essere soggetti ad intervento diretto. Per gli immobili in cui è ammesso l'intervento diretto il P.R.G. fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti.
- a6 Nell'area soggetta a strumento urbanistico esecutivo la precisazione dei tipi di intervento, ove non stabilita dal P.R.G., è demandata allo strumento esecutivo stesso.

- a7 In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione, o con specifica deliberazione a norma dell'art.17, 8° c. della L.R. 56/77, indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G., l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno dal contributo dello Stato, o direttamente dal Comune mediante l'impiego di fondi destinati da Leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi alle concessioni e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della Legge n° 10/77.
- a8 Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazione delle destinazioni d'uso se non in attuazione di destinazioni abitative e che non comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.1.1977 n°10.
- a9 In ogni caso gli interventi dovranno interessare almeno l'intero edificio e le sue pertinenze catastali ed essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al presente titolo.
- a10 Le autorimesse private, ove non reperibili all'interno delle costruzioni, potranno essere:
- interrate, totalmente o parzialmente con l'estradosso del solaio di copertura convenientemente sistemato per l'accessibilità con pavimentazione o a verde, come stabilito al seguente art. IV.2.5. lett. b)
 - fuori terra, con le caratteristiche di tettoie aperte su almeno due lati con manto di copertura in coppi su struttura lignea, aggregate ad edifici esistenti.
- a11 Nelle unità di suolo che hanno accesso da vie classificate quali assi commerciali a norma del precedente art. III.3.3 è ammesso il riuso degli edifici principali e/o accessori per attività terziarie e delle aree di pertinenza per parcheggi di servizio. Il riuso di fabbricati può comportare la riclassificazione del tipo di intervento a norma dell'art. IV.1.2
- a12 Il manto di usura delle strade private e di viabilità pubblica nel Centro Storico (C.S.), di sezione inferiore a m. 5,00, dovrà essere di tipo tradizionale in acciottolato, o altri materiali litoidi, o con elementi anche prefabbricati di tipo approvato dal Comune. A tale criterio dovrà uniformarsi la maglia dell'accessibilità esistente nei casi di opere di rinnovo. Per parziali interventi di ripristino potrà essere utilizzato il manto in asfalto.

B) AREE DI RISTRUTTURAZIONE (rs)

- b1 Comprendono le parti del territorio interessate da porzioni di tessuto urbano degradato che richiedono interventi di ristrutturazione urbanistica - o aree interstiziali libere o sottoutilizzate edificabili con prescrizioni definite.
- b2 In tali aree sono obiettivi prioritari del P.R.G. il riassetto ambientale e infrastrutturale e la ricostituzione del patrimonio edilizio per la migliore utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture. La destinazione d'uso degli immobili è stabilita dal P.R.G. e gli

immobili a destinazione d'uso diversa possono subire trasformazioni unicamente in attuazione delle destinazioni previste dal P.R.G.

- b3 In tali aree il P.R.G. dispone prescrizioni grafiche (sagome, allineamenti, ecc.) e valori parametrici definiti (indici di densità - di utilizzazione, di copertura, ecc.).
- b4 Le prescrizioni di P.R.G. si attuano:
- a) con la preliminare formazione di strumento urbanistico esecutivo, ove prescritto con apposita simbologia, ed esteso all'intera area individuata dal P.R.G., fatto salvo quanto stabilito al successivo comma b8;
 - b) con intervento edilizio diretto nelle aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A).
- b5 Gli strumenti urbanistici esecutivi in tali aree sono distinti in:
- 1) strumenti urbanistici di sostituzione(s)
 - 2) strumenti urbanistici di recupero (r)
- b6 Sugli edifici ricadenti in aree subordinate a strumento urbanistico esecutivo di recupero, sino all'approvazione dello stesso, è ammessa l'esecuzione degli interventi definiti, previa stipula di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari, tra Comune e aventi titolo, con la quale si preveda essenzialmente:
- la demolizione in coerenza con le prescrizioni del P.R.G. e contestualmente alle opere oggetto di permesso di costruire di fabbricati e manufatti esistenti, che alla data di adozione delle presenti norme, non risultino adibiti ad abitazione o all'esercizio di attività produttive in base alle risultanze anagrafiche o, se non in uso ai proprietari, a regolari contratti di locazione;
 - l'impegno irrevocabile alla partecipazione allo strumento urbanistico esecutivo previsto ed all'assunzione degli oneri e benefici da esso determinati, con delega al Comune di provvedere. La delega può essere disciplinata nei termini di cui al comma 9 dell'art. 44 della Legge Regionale n° 56/77;
 - la demolizione comunque in coerenza con le prescrizioni di P.R.G., e contestualmente alle opere oggetto di permesso di costruire: di fabbricati e manufatti che all'adozione delle presenti norme risultino accatastati alle categorie C/7 del gruppo C della classe I, o al gruppo III.
- b7 Sugli edifici ricadenti in aree subordinate a strumento urbanistico esecutivo di sostituzione sino all'approvazione dello stesso sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, se costituenti unità immobiliare, o solo ordinaria se costituenti pertinenza. Sugli edifici per i quali non sia prevista la demolizione possono altresì essere ammessi interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione parziale, ove detti interventi non comportino maggiori oneri per l'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo. L'onerosità è valutata dalla Giunta Municipale con propria deliberazione.
- b8 Le aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo possono, con deliberazione del Consiglio Comunale, essere articolate in comparti di intervento, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, sui quali si formano gli strumenti esecutivi stessi. **Per le**

aree di trasformazione del S.U.E. n. 08 (RT18.3, RT18.4, RT18.5) e del S.U.E. n. 01 (R2.4, R2.6, R2.9) l'Amministrazione predisporrà appositi Piani Guida unitari corredati da progetti di massima finalizzati alla regolamentazione delle fasi attuative.

- b9 Non è ammessa l'articolazione in comparti nei seguenti casi:
- la quantità edificatoria ammissibile risulti superiore al volume preesistente;
 - non risultino disponibili, con cessione al Comune, le aree per servizi, impianti e infrastrutture previste dal P.R.G., in quota proporzionale alla quantità edificatoria come stabilita dal P.R.G.
- b10 Sugli immobili per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, in ogni caso l'intervento dovrà interessare almeno una intera cellula edilizia (edificio e pertinenze catastali) ed essere compatibile con tutte le prescrizioni generali e particolari del P.R.G. Sugli edifici per i quali è prevista la demolizione, anche con ricostruzione, non sono ammessi interventi conservativi eccedenti alla ordinaria manutenzione. La delimitazione prevista dal P.R.G. è adeguata in sede di rilascio di permesso di costruire all'effettiva consistenza delle aree risultanti dagli atti catastali.

C) COMPLESSI DI PREGIO STORICO, ARTISTICO E/O AMBIENTALE - CENTRO STORICO

- c1 Gli immobili compresi nell'ambito del nucleo originario dell'antico ricetto e così delimitati nella cartografia di P.R.G. hanno i caratteri di cui all'art. 24 della l.r. 56/1977, 1°c. pts 1) e 2). **I suddetti immobili sono individuati ai sensi del 1° comma dell'art. 24 della Legge Urbanistica Regionale.**
- Si applicano le norme di cui al precedente paragrafo A) nonché le seguenti prescrizioni:
- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, allo smantellamento delle pavimentazioni eseguite con manti bituminosi, cappe cementizie e massetti autobloccanti, ed al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, sia in suolo pubblico che privato, con ciottoli di fiume e lastre in pietra di Luserna o Diorite della Valchiusella sbazzate a mano. Le suddette prescrizioni valgono sia per le aree libere di proprietà privata che per le aree libere nonché per quelle destinate alla viabilità e alle piazze di proprietà pubblica.
 - Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà altresì provvedere alle eliminazioni di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio del permesso di costruire incompatibili con l'ambiente. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni per nuove delimitazioni fondiarie.
 - Decoro all'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre con propria ordinanza al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

- Illuminazione: l'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce gialla (sodio). Sono escluse le insegne luminose. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla conservazione e ripristino di insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1930, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

- Accessibilità: E' fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura di passaggi comuni anche su spazi privati. A tal fine il rilascio del permesso di costruire può essere subordinato all'impegno da parte del richiedente di lasciare aperto al pubblico transito, eventualmente limitatamente alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento e ritenuti necessari in sede di rilascio del permesso di costruire per il ripristino della accessibilità e percorribilità pedonale dell'abitato, anche se preesistenti accordi tra privati prevedono limitazioni d'uso.

C1 - EDIFICI COMPRESI NELL' ELENCO DEI CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI (Legge regionale 14 marzo 1995, n° 35)

- c1.1 Gli immobili e loro pertinenze compresi nell' elenco del "Censimento dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi" ai sensi della Legge regionale 14 marzo 1995, n° 35 e riportati cartograficamente nella Tavola "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici nell' ambito comunale" costituiscono il patrimonio con significato culturale, storico, architettonico e ambientale del Comune di Salassa.
- c1.2 Sugli edifici, relative pertinenze ed ambiti, è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria, edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica e culturale.
- c1.3 Sono ammessi i seguenti interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente:
- le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali che dovranno essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale;
 - il restauro;
 - il risanamento conservativo.
- c1.4 Si allega l' elenco degli immobili e loro pertinenze con gli interventi ammessi:
- 1) Casa con archi, piazza Marconi 6; censita a N.C.E.U. ai n° 421, 422, 423, 424, 425 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 2) Casa porticata, via Matteotti 14/ via Cavour; censita a N.C.E.U. ai n° 673, 652, 870, 650, 1160, 1159 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 3) Palazzo Gianello, via Cavour 7; censito a N.C.E.U. ai n° 1043, 1044, 1045, 1119 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 4) Casa dei Vassallo o " Casa dei Salatoi ", via Cavour 5; censito a N.C.E.U. ai n°

- 472, 473, 464 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 5) Villa Eugenia, via Torino 4, censita al N.C.E.U. al n° 755 Foglio 5 - Restauro.
 - 6) Casa a ponte 1, via San Ponso 1/ via Cavour 30, censita al N.C.E.U. al n° 692 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 7) Casa a torre, via Roma 16 - 18, censita al N.C.E.U. ai n° 529, 530 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 8) Casa a ponte 2, via Cavour 38, censita al N.C.E.U. al n° 859 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 9) Casa, via Borrone 35 - 37, censita al N.C.E.U. al Foglio V - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 10) Casa a ponte 3, via Borrone 60 - via C. Battisti, censita al N.C.E.U. ai n° 470, 560 Foglio V - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 11) Casa a ponte 4, via Battisti 10, censita al N.C.E.U. ai n° 370, 371 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 12) Fienile, piazza Tamietti 6, censito al N.C.E.U. ai n° 316, 1147 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 13) Casa porticata, via IV Novembre 47, interno cortile, censita al N.C.E.U. al n° 312 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 14) Casa, via IV Novembre 7, interno cortile, censita al N.C.E.U. ai n° 263, 267 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 15) Casa con lobie 1, via IV Novembre 16, censita al N.C.E.U. ai n° 146, 159, 387 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 16) Casa, via IV Novembre 9, interno cortile, censita al N.C.E.U. al n° 253 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 17) Ex Mulino, piazza Marconi, censita al N.C.E.U. al n° 1000 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 18) Muro d' ambito, piazza Marconi 13, interno cortile, censita al N.C.E.U. al n° 155 Foglio 5 - Restauro.
 - 19) Casa ricetto, via S. Giovanni 12, censita al N.C.E.U. ai n° 166, 861 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 20) Casa ricetto, via Ricetti 23 - piazza Umberto I 9, censita al N.C.E.U. al n° 177 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 21) Casa ricetto, via S. Marta 3/5, censita al N.C.E.U. ai n° 216, 843 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 22) Casa ricetto, via Ricetti 2/4 censita al N.C.E.U. al n° 233 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 23) Casa ricetto, piazza Marconi 13 - via S. Giovanni, censita al N.C.E.U. al n° 1198 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 24) Casa ricetto, via Ricetti 13 - 15, censita al N.C.E.U. al n° 202 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 25) Casa ricetto, via Ricetti 9, censita al N.C.E.U. al n° 201 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 26) Casa ricetto, via Ricetti 7, censita al N.C.E.U. al n° 201 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 27) Casa ricetto, via Ricetti 5, censita al N.C.E.U. al n° 201 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
 - 28) Portone monumentale, via S. Pietro 1, censito al N.C.E.U. ai n° 427, 1042, 1418

Foglio 5 - Restauro.

- 29) Casa, via Roma - via S. Pietro, censita al N.C.E.U. ai n° 946, 1088 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 30) Casa con lobie 1, via Roma 5 /7, censita al N.C.E.U. ai n° 403, 404, 406 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 31) Casa del Senato, via C. Battisti 10, censita al N.C.E.U. al n° 376 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 32) Casa, via C. Battisti 8, censita al N.C.E.U. ai n° 377, 381, 382 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 33) Casa, via C. Battisti 6, censita al N.C.E.U. al n° 380 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 34) Palazzotto, via Chiaventone 6, censito al N.C.E.U. ai n° 2, 48, 100 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 35) Casa, via Torino 21, censita al N.C.E.U. ai n° 699, 702 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 36) Chiesetta di San Pietro, strada Comunale della Braia, censita al N.C.E.U. al n° 157 Foglio VII - Restauro.
- 37) Ex Mulino- Restauro e Risanamento Conservativo.
- 38) Oratorio, via Borrone 17, censito al N.C.E.U. al n° 200 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 39) Villino, strada Valperga 38 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 40) Fienile, via Torino 35, censito al N.C.E.U. ai n° 654, 655, 657, 660, 661, 673 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 41) Villino, via Torino 52 - 54, censito al N.C.E.U. al n° 874 Foglio 5 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 42) Portone monumentale, via San Ponso 12, censito al N.C.E.U. al n° 1013 Foglio 5 - Restauro.
- 43) Portone monumentale, via Chiaventone 30, censito al N.C.E.U. al n° 147 Foglio 5 - Restauro.
- 44) Stazione ferroviaria, via alla Stazione 67, censita al N.C.E.U. al n° 526 Foglio 4 - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 45) Villino, strada Valperga 42, censito al N.C.E.U. ai n° 228, 552 Foglio I - Restauro e Risanamento Conservativo.
- 46) Cascina Giargiano, strada comunale della Giustizia, censita al N.C.E.U. al n° 436 Foglio VII - Restauro.
- 47) Pilone votivo - Restauro.
- 48) Rio Levesa, sponde e infrastrutture ottocentesche, censito al N.C.E.U. al n° 716 Foglio IV - Restauro.
- 49) Ponticello, censito al N.C.E.U. ai n° 40, 41 Foglio IV - Restauro.
- 50) Scavalcamiento roggia, Regione "Eva cauda", censito al N.C.E.U. ai n° 2, 4 Foglio IV - Restauro.
- 51) Ripartitore rogge, sulla strada Valperga, censito al N.C.E.U. al n° 235 Foglio I - Restauro.
- 52) Cappella del Cimitero - Restauro.

C 2 - EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939

c2.1 I seguenti edifici e loro pertinenze sono vincolati ai sensi della Legge 1089/1939:

- Torre del Ricetto situata sulla piazza Marconi;
- Chiesa Parrocchiale situata sulla piazza Marconi;
- Chiesa situata sulla piazza Marconi;
- Chiesa di San Pietro situata sulla strada comunale della Braia;
- Cimitero comunale e Cappella annessa;
- Scuola elementare comunale situata sulla piazza Umberto 1 °;
- Ex mulino di proprietà comunale sito in piazza Marconi e via Don Porporato.

D) AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

- d1 Sono le aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di ristrutturazione urbanistica.
- d2 In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso l'individuazione di aree di arredo urbano e di servizio pubblico.
- d3 Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni, limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale e delle aree di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, o nell'ambito di comparti di sistemazione urbanistica la cui estensione deve garantire all'interno la compiuta attuazione di soluzioni alternative e all'esterno la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo.
- d4 Nello stesso modo il Comune può provvedere mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di arredo urbano.
- d5 Le variazioni o le nuove previsioni a norma dei precedenti 2° e 3° comma non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
- d6 Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.
- d7 Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
- a) allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione;

- d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti;
 - e) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni, di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento della S.U.L. esistente alla data di adozione del P.R.G. nei seguenti limiti percentuali (riferiti alla S.U.L. esistente): a) 100% per i primi 70 mq; b) 20% per la S.U.L. eccedente 70 mq;
In ogni caso la S.U.L. aggiuntiva non potrà superare nel complesso i 90 mq. ed il rapporto di copertura non potrà essere superiore a R.C. = 40%;
 - g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
 - h) ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari entro la S.U.L. aggiuntiva di mq. 8.**
- d8 E' altresì ammesso il recupero alla destinazione residenziale di fabbricati rurali esistenti non più utili all'attività agricola, semprechè abbiano carattere permanente e per struttura, dimensione e tipologia costruttiva siano adeguate all'uso abitativo, non siano stati abusivamente realizzati (anche se condonati) e gli interventi, nei limiti della ristrutturazione parziale, ne valorizzino l'impianto tipologico.
- d9 Le aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamento o alla cessazione e/o al trasferimento di attività produttive, o a seguito della demolizione di edifici esistenti sono edificabili per usi residenziali nei seguenti limiti: U.F. = 0,25 mq./mq.; h. max. = 7,50 m.; R.C. = 33 %.
- d10 Gli interventi suddetti preordinati all'ampliamento della superficie utile abitativa non possono essere cumulati, con particolare riferimento alle lettere d), f), g), h) del comma d7 e al comma d8.
Negli stessi limiti possono essere realizzati ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali e fabbricati rurali esistenti, ove realizzati con indici fondiari inferiori alla predetta densità fondiaria.
- d11 Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi già destinati ad attività produttive, sono disciplinati da convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n° 56/1977, ove comportino opere edilizie eccedenti la ristrutturazione parziale.
- d12 E' ammessa la costruzione di autorimesse a norma dell'art. IV.2.5. semprechè il rapporto complessivo di copertura sul lotto non superi il 40% al lordo degli edifici esistenti.
- d13 Nel caso di frazionamento si richiama il disposto al 3° comma dell'art. IV.2.1.
- d14 Si richiama in quanto applicabile, il disposto di cui al capoverso a12 del paragrafo A del presente articolo.

- d15 Agli edifici a destinazione d'uso in tutto o in parte non residenziale si applica il disposto al comma a3 del precedente paragrafo A).
- d16 Ai fini del rispetto del rapporto tra capacità insediativa e dotazione di aree per servizi pubblici (mq 25/ab), l'ammissibilità degli interventi di cui al comma d8 è decisa in P.P.A., cui compete il bilancio tra domanda ed offerta di servizi, nel rispetto di quanto stabilito al punto 2. del comma a1 del paragrafo A) dell'art.III.3.2. A tale fine potranno essere computate le aree individuate nel P.R.G. per servizi pubblici, nei limiti della capacità insediativa marginale consentita dall'applicazione delle dotazioni al predetto art. III.3.2 alla capacità insediativa complessivamente prevista nei quadri sinottici di uso del suolo; potranno altresì essere computate aree per servizi pubblici in aggiunta a quelle individuate dal P.R.G., in quanto se ne preveda l'acquisizione da parte del Comune contestualmente al rilascio delle concessioni. In assenza di P.P.A. l'esistenza delle suddette condizioni, e/o la monetizzazione a titolo sostitutivo, è specificata in sede di rilascio del permesso di costruire.

E) AREE DI COMPLETAMENTO

- e1 Tale classificazione comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni di suolo inedificate, la cui edificazione, prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Le previsioni del P.R.G. in tali aree si attuano di norma con semplice permesso di costruire, singolo o in comparto, ad eccezione delle aree per cui è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo.
- e2 Sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree soggette a S.U.E., e fino all'approvazione di questo sono ammessi gli interventi di cui al comma d7 del precedente paragrafo D.
- e3 Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici e dalle prescrizioni di cui agli allegati quadri sinottici.
- e4 Sugli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di cui al comma d7 del paragrafo D), anche ove il fondo di pertinenza non dia capacità edificatoria residua.

AREE DI NUOVO IMPIANTO

- f1 Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
- f2 Il P.R.G. precisa le aree la cui trasformazione è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- f3 Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni n° manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, fatto salvo quanto stabilito al capoverso a8 del paragrafo A del presente articolo.
- f4 La delimitazione individuata dal P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni, inessenziali all'attuazione del P.R.G., nei limiti stabiliti al precedente articolo II.1.3.
- f5 Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici e dalle prescrizioni di cui agli allegati quadri sinottici.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 4 DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art. 1 **Sottoclassi di destinazione e classi di intervento**

- 1 Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva, sono distinti nelle seguenti sottoclassi:
 - A) IMPIANTI INDUSTRIALI
 - B) IMPIANTI ARTIGIANALI
 - C) IMPIANTI TERZIARI (artigianali e/o commerciali - direzionali)
 - D) IMPIANTI DI DEPOSITO.

- 2 Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:
 - A) IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI
 - B) AREA DA COMPLETARE E RIORDINARE
 - C) AREA PER NUOVI IMPIANTI.

- 3 Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo i tipi stabiliti al successivo titolo IV per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

A) **CONDIZIONI PRELIMINARI ALL'INTERVENTO**

A1)

a1.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati a permesso di costruire, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:

- 1 - siano rispettate le condizioni di cui al precedente art. II.1.5. in ordine alla urbanizzazione delle aree;
- 2 - esistano e siano fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:
 - a) per aree destinate ad impianti industriali:
 - 20% di S.T. per interventi in aree di nuovo impianto
 - 10% di S.F. per interventi in aree con impianti esistenti e confermati, o aree da completare e riordinare
 - b) per aree destinate ad impianti artigianali:
 - 20% di S.T.
 - c) per aree destinate ad impianti terziari:
 - 20% di S.F. per le attività di cui alla lettera C1 del successivo art. III.4.3.
 - 100% di S.U.L. ammessa, di cui almeno il 50% riservata a parcheggio di uso pubblico, per le attività di cui alle seguenti lettere C2, C3, C4 e C5, fatte salve maggiori dotazioni dovute in applicazione della D.C.R. 347-42514/03 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione al D.Lgs 31 marzo 1998 n°114".
 - d1) per aree destinate ad impianti di deposito e attività manifatturiere di carattere industriale al servizio dell'agricoltura:**
 - **20% di S.F.**

**d2) per aree destinate ad impianti di deposito e attività manifatturiere di carattere artigianale al servizio dell'agricoltura:
- 10% di S.F.**

- a1.2 A tal fine sono da ritenere equivalenti le aree la cui cessione sia prevista contestualmente al rilascio del permesso di costruire e la cui attrezzatura avvenga contestualmente alla realizzazione delle opere concesse.
- a1.3 L'esistenza e la fruibilità delle aree anzidette deve essere tassativamente dimostrata fatto salvo quanto stabilito al precedente e al seguente comma, nei seguenti casi:
- interventi di ampliamento: ove eccedenti i limiti di cui ai commi a1.1 e a2.3 del seguente art. III.4.4. la dimostrazione va riferita all'intero impianto
 - interventi di nuova costruzione: la dimostrazione va riferita all'intero impianto;
 - interventi di ristrutturazione eccedenti il risanamento igienico e funzionale: la dimostrazione va riferita all'intero impianto;
 - interventi di riuso di edifici, in tutto o in parte inutilizzati: la dimostrazione va riferita alla parte soggetta a riuso, e/o alla superficie fondiaria ad essa asservita;
 - mutamento della classe e/o del ramo di attività: la dimostrazione va riferita all'intero impianto;
 - modificazione di attività soggetta al conseguimento di licenze di esercizio di qualunque natura: la dimostrazione va riferita alla parte di edificio nella quale si svolge l'attività e/o alla superficie fondiaria ad essa relativa.
- a1.4 Nelle aree ove è ammesso l'intervento edilizio diretto, e, nelle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. non precisi la localizzazione e/o la quantità delle aree per attrezzature funzionali agli impianti o da reperire, le dotazioni minime anzidette possono, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione-, essere monetizzate secondo modalità da definire con deliberazione consiliare.

A2)

- a2.1 Per destinazioni d'uso di cui alle seguenti lettere A), B), C2), C3), nel caso di rilocalizzazione di impianti esistenti nel Comune o di trasferimento o decentramento di unità locali operanti in altri comuni, l'intervento è subordinato alla convenzione di cui all'art. 53 della L.R. n° 56/1977.
- a2.2 E' fatto comunque salvo negli altri casi il ricorso alla predetta convenzione, ad insindacabile giudizio del Comune.

B) SISTEMAZIONE DELLE AREE

- b1 Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde di arredo o attrezzato, con dotazioni non inferiori a quelle stabilite al successivo articolo IV.3.2. Dovranno altresì essere reperite superfici a parcheggio nella misura stabilita al successivo art. IV.3.1.
- b2 L'accesso agli impianti dalla pubblica viabilità dovrà essere arretrato di almeno m 10

nelle aree di Nuovo Impianto fatti salvi maggiori arretramenti disposti dalle fasce di rispetto o, per le altre aree, nella misura stabilita nell'atto di rilascio del permesso di costruire, e di norma non inferiore a m 5,00.

- b3 L'area libera da costruzioni potrà essere coperta con strutture aperte su tutti i lati, a carattere precario, previo conseguimento di autorizzazione amministrativa a norma del comma b4 della lettera B) del precedente art.II.1.5, alle seguenti condizioni:
- a) l'area occupata non sia superiore al 40% dell'area libera da costruzioni direttamente asservite all'impianto produttivo, e il rapporto complessivo di copertura sull'area non sia superiore al 65% ;
 - b) risultino comunque rispettati gli standard di piantumazione e di parcheggio fissati, e risultino liberi spazi sufficienti alla manovra degli autoveicoli industriali.

C) UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

- c1 Gli interrati ed i seminterrati degli edifici potranno avere destinazione accessoria all'attività, che escluda la presenza continuativa di persone, salvo che i relativi locali siano dotati di idonei impianti di trattamento dell'aria, secondo le prescrizioni dettate dal Servizio di Igiene Pubblica.
- c2 Costituisce modifica di destinazione d'uso non ammessa l'uso dell' abitazione per scopi diversi da quelli di guardiania degli impianti e di sorveglianza dei processi produttivi.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 4 DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA
Art. 3 **Sottoclassi di destinazione**

1 Le sottoclassi di destinazione stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

A) **PER IMPIANTI INDUSTRIALI (i)**

a1 Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione ed immagazzinaggio, solo se sussidiario all'attività produttiva e, per interventi di nuovo impianto, su lotti di almeno mq.3000, o estesi all'intera area individuata dal P.R.G. se inferiori;
- b) amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,2 x mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a);
- c) abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio ogni 1000 mq. di S.U.L. destinata all'attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio di non più di 200 mq di S.U. per unità locale fino a 2.000 mq. di S.U., e di due unità alloggio per unità locali con S.U. superiore a mq 2.000;
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

a2 Hanno titolo al permesso di costruire le unità produttive ed i proprietari solo se congiuntamente ad unità produttive.

B) **PER IMPIANTI ARTIGIANALI (a)**

b1 Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio, e di produzione, immagazzinaggio, commercio limitatamente ai beni prodotti dall'unità produttiva e di essi integrativi su lotti di norma non superiori a 2.000 mq.
- b) abitazione ed uffici, in misura non superiore a mq 300 ogni unità produttiva con S.U.L. di cui alla lettera a) non inferiore a mq 300 e comunque di norma non superiore a 1/3 della superficie produttiva, e per un solo alloggio; sono comunque ammessi mq 150 di S.U.L.
- c) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

b2 La S.U.L. destinata ad abitazione e ad ufficio per gli impianti di cui alle lettere A e B dovrà risultare funzionalmente integrata al fabbricato destinato ad attività produttiva, salvo che le caratteristiche insediative ed ambientali ricorrenti nel luogo, o ragioni di protezione da disagi ambientali dovuti al processo produttivo, ne richiedano la realizzazione in struttura indipendente.

C) PER IMPIANTI TERZIARI (t)

C1) Attività terziarie artigianali (ta) e terziarie commerciali (tca)

c1.1 Nelle aree destinate ad impianti produttivi terziari artigianali (ta) gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e commercio - limitatamente ai beni - complementari al servizio fornito - per superfici utili non superiori a mq 750 per unità produttiva. In ogni caso la S.U.L. destinata ad attività artigianale in ogni intervento non potrà essere inferiore alla S.U.L. destinata all'abitazione con un minimo assoluto di mq 100;
- b) abitazione, limitatamente ad una unità alloggio per impianto di cui alla lettera a) e per non più di 400 mq.**

c1.2 Nel caso ove il P.R.G. ammetta destinazioni commerciali (tca) la quantità di cui alla lettera b) può essere destinata, in tutto o in parte, ad attività commerciali.

c1.3 I lotti di intervento, per ciascun impianto comprensivo delle destinazioni di cui alle lettere a) e b) non dovranno di norma essere superiori a 1.000 mq.

C2) Attività commerciali (tc):

c2.1 Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- commercio all'ingrosso ed al dettaglio in misura non inferiore al 70% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto, in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- servizi pubblici e privati in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- uffici, in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- **residenza, in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziaria.**

C3) Attività direzionali (td):

c3.1 Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi :

- commercio al dettaglio in misura non superiore al 25% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- artigianato di servizio e di produzione connesso alla commercializzazione dei prodotti non nocivo e non molesto, in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziarie e professionali, ricettive, in misura non inferiore al 65% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- **residenza in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività direzionale.**

- C4) Attività ricettive (tr):
- c4.1 Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva;
 - servizi pubblici e privati, artigianato di servizio ed attività commerciali al dettaglio in misura non superiore al 30% della S.U.L. ammessa;
 - **residenza a carattere permanente, in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività ricettiva.**
- C5) Attività terziarie di servizio (ts):
- c5.1 Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
- commercio al dettaglio in misura non superiore al 25% della S.U.L. ammessa;
 - servizi pubblici e privati di interesse pubblico, esercizi pubblici, ed impianti per comunità e ricreativi in misura non inferiore al 50% della S.U.L. ammessa;
 - **residenza a carattere permanente limitatamente ad una unità alloggio per i conduttori delle attività, in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziarie di servizio.**
- c6 La superficie di vendita disponibile per le diverse aree comunali stimata dal Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva può essere concentrata nelle aree di cui alle lettere C2), C3) e C5. In ogni caso in tali aree almeno il 50% della superficie di vendita dovrà essere riservata a tabelle merceologiche per cui non è obbligatorio il contingentamento a norma della L.n° 426/71.
- c7 La superficie di vendita non potrà comunque essere superiore a mq 400 per interventi ricadenti in aree per impianti esistenti e confermati e/o di riordino e di completamento e non inferiore a mq 1.500 per interventi ricadenti in aree a diversa classe di intervento.
- c8 Costituisce titolo al permesso di costruire il titolo di proprietà o equivalente.
- D) **ATTIVITA' DI DEPOSITO (D)**
- d1 Nelle aree destinate a depositi gli edifici e le aree sono adibiti:
- d1) a deposito e stoccaggio di materiali di lavorazione industriale ed all'immagazzinamento, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, quando non connessi con le attività colturali o di allevamento condotti dalla singola azienda;
- d2) alle attività artigianali di rottameria e manutenzione degli autoveicoli industriali ed agricoli.
- d2 E' altresì ammessa la realizzazione, previo conseguimento di titolo abilitativo, di baracche e tettoie per la guardiania degli impianti e la protezione dei materiali, nel limite massimo di copertura del 40%. Costituisce titolo al permesso di costruire il titolo di proprietà o equivalente.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 4 DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art. 4 Sottoclassi di intervento

A) IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI

a1 Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.

a2 Per gli impianti suddetti, a destinazione industriale, artigianale o terziaria, è tassativamente richiesta la unitarietà aziendale, non ammettendosi il frazionamento a qualsiasi titolo degli immobili o lo scorporo di attività ad esclusione del caso previsto al successivo comma a4. Eventuali modificazioni del settore, ramo classe, o sottoclasse di attività, come definiti dall'ISTAT, sono subordinate ad autorizzazione.

a3 Il permesso di costruire per gli interventi ammessi è subordinato all'impegno, da parte del titolare dell'azienda all'epoca di entrata in vigore del P.R.G., alla conservazione degli edifici oggetto dell'intervento al servizio dell'azienda stessa; (con esclusione di locazione o cessione ad altre unità produttive, se non nei modi previsti al successivo comma a4).

a4 In assenza del predetto impegno al mantenimento dell'unitarietà aziendale, gli interventi di cui ai commi a2 e a3 sono subordinati alla stipulazione della convenzione di cui all'art. 53 della L.R. n° 56/1977.

a1) Impianti industriali o artigianali

a1.1 Sugli impianti ed attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi interventi di ampliamento semprechè:

- a) l'area coperta degli impianti non sia superiore al 50% dell'area ad esso direttamente asservita, e U.F. massimo pari a 1,00 mq x mq di S.F.;
- b) vengano attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici.

a1.2 E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti. Si applicano in tal caso U.F = 0,70 e RC = 50% e negli stessi limiti sono edificabili le aree libere non asservite agli impianti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

a2) Impianti a destinazione terziaria

a2.1 Sugli impianti ed attrezzature a destinazione terziaria, o ad essa sussidiaria, sono comunque ammessi interventi di ammodernamento; di ristrutturazione

interna, di adeguamento tecnologico e funzionale.

a2.2 E' ammesso l'ampliamento e la sostituzione degli impianti esistenti, alle condizioni di cui alle lettere a) e b) della precedente lettera A, ove RC non risulti superiore a 0,40 e U.F = 0,60.

a2.3 E' in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di solaio utile lordo, anche in eccedenza ai valori assegnati a R.C. e U.F.

B) **AREE DA RIORDINARE E DA COMPLETARE**

b1 Tale classificazione comprende:

b1.1) le aree a destinazione industriale, artigianale o terziaria in cui gli impianti esistenti sono generalmente obsoleti e/o inutilizzati e la dotazione infrastrutturale delle aree inadeguata.

In tali aree le previsioni del P.R.G. si attuano di norma con strumenti urbanistici esecutivi e le operazioni di ristrutturazione e rinnovo degli impianti per esse previste sono disciplinate a norma dell'articolo 53 della L.R. n° 56/77;

b1.2) le aree libere da costruzioni in cui si ritiene ammissibile la realizzazione di impianti per il potenziamento dell'armatura terziaria urbana e territoriale, nel caso di destinazione terziaria; alla rilocalizzazione di impianti esistenti in sedi inidonee o alle necessità di razionalizzazione del ciclo produttivo di unità locali esistenti nel caso di destinazione industriale: nel caso di destinazione artigianale alla rilocalizzazione di impianti artigianali esistenti nel tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, o al nuovo insediamento di attività con capacità occupazionale, calcolato come al precedente articolo II.2.4. non superiore ai 15 addetti, appartenenti a rami produttivi di servizio alle attività residenziali, all'automobile agli impianti, e comunque attività per ciclo produttivo non comprese nel 1° elenco delle industrie insalubri.

b2 In tali aree le previsioni di P.R.G. si attuano sia con intervento diretto, sia con strumento urbanistico esecutivo, secondo le prescrizioni cartografiche.

b3 Gli indici di utilizzazione delle aree sono fissati nei quadri sinottici allegati. Nel caso di aree a destinazione artigianale trascorsi 5 anni dalla data di inizio della reale attivazione dell' impianto insediato, i valori assegnati al rapporto di copertura e all'indice di utilizzazione fondiaria possono essere rispettivamente aumentati del 20%.

Si precisa che la suddetta facoltà di ampliamento è concessa "una tantum".

b4 Per gli impianti esistenti alla data di adozione delle presenti norme è comunque ammesso, con intervento diretto, l'ampliamento una tantum della S.U. esistente nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq di solaio utile lordo, anche in eccedenza ai valori assegnati a R.C. e U.F., in ogni caso non potrà essere superato sull'area complessiva di pertinenza di edifici esistenti e/o in progetto un R.C. max pari al 70%.

- b5 Non è comunque ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo delle eventuali S.U.L. a destinazione residenziale o per uffici esistenti.

C) AREE PER NUOVI IMPIANTI

- c1 Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato generalmente alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
- c2 L'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, in quanto prescritto negli elaborati cartografici e comunque ove il fabbisogno di infrastrutture non sia soddisfacibile all'interno dei singoli lotti e/o con opere di allacciamento ad infrastrutture esistenti.
- c3 Fino all'entrata in vigore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni n° manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di ristrutturazione e di ampliamento nei limiti di cui al comma a2.3 del paragrafo A).
- c4 Nella formazione degli S.U.E. e negli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi si applicano gli indici parametrici fissati ai quadri sinottici.
- c5 I valori assegnati a R.C. e a U.F. , trascorsi 5 anni dalla data di inizio della reale attivazione dell'impianto insediato, possono essere elevati del 20%, ove tale possibilità sia confermata in sede di S.U.E., sia nelle norme tecniche di attuazione, sia nel disegno dei lotti che nelle aree riservate ad attrezzature al servizio degli impianti produttivi. Si precisa che la suddetta facoltà di ampliamento è concessa “una tantum“.**

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 5 DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Art. 1 **Sottoclassi di destinazione e norme generali**

- 1 Nella classe degli immobili destinati ad attività agricole il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:
 - A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (A)
 - B) AREE DI TUTELA AMBIENTALE (at)
 - C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA (a)
 - D) AREE AGRICOLE SPECIALI

- 2 **Per ciascuna sottoclasse il P.R.G. precisa gli interventi ammessi, e le modalità operative per la loro attuazione. Gli interventi ammessi e le modalità attuative nelle aree con destinazione d'uso agricola dovranno comunque rispettare i disposti dell'art.25 della L.R. 56/77.**

- 3 Le aree per uso agricolo sono riservate all'attività agricola e non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive, di cava o torbiera, o l'ampliamento delle aree soggette a tali attività all'epoca di adozione delle presenti norme, né la formazione di accumuli di materiali o depositi anche a cielo aperto.

- 4 Nelle aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di recinzioni a carattere permanente, se non a protezione di edifici ed infrastrutture permanenti limitatamente all'area ad essi strettamente asservita, o per non più del doppio della superficie determinata dal rispetto dei rapporti di copertura; l'eventuale recinzione di aree inedificate è ammessa unicamente con manufatti semplicemente infissi al suolo, previa presentazione della denuncia di inizio attività su istanza che ne motivi la necessità in riferimento al pregio delle colture in atto o in programma.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 5 DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA
Art. 2 **Sottoclassi di destinazione**

1 Le aree per uso agricolo sono suddivise nelle seguenti sottoclassi di destinazione.

A) **AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (A)**

a1 Nelle aree agricole produttive gli interventi hanno per oggetto la migliore utilizzazione agricola dei suoli attraverso:

- A) le opere e infrastrutture di punto e di rete per il miglioramento fondiario e del sistema irriguo;
- B) il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, anche a fini agrituristici, del processo produttivo e delle attrezzature e infrastrutture con esso connesse;
- C) la creazione di nuovi centri aziendali, in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo;
- D) la conservazione, il potenziamento o la nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprassuolo e del sottosuolo.

1) Ammissibilità degli interventi

a2 sono ammessi i seguenti interventi al servizio di aziende agricole singole ed associate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile:

- a2.1 a) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
 - a1 - interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - a2 - l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 30% anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo punto 2), fino al raggiungimento delle superfici utili per abitante stabilite all'art.II.2.4, assumendosi le unità anagrafiche per nucleo familiare aumentate di due; 100 mq di S.U. complessiva sono comunque consentiti;
 - a3 - la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre;
 - a4 - interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti inutilizzati o inadatti all'abitazione;
 - a5 - l'ampliamento di unità immobiliari esistenti o la sopraelevazione di edifici nei limiti di cui al p.to a2;
 - a6 - la giustapposizione di nuovi corpi di fabbrica in aderenza a corpi di fabbrica esistenti nei limiti di cui al p.to a2;
 - a7 - nuove costruzioni per abitazione ove gli edifici dismessi vengano demoliti in quanto non classificati tra i beni culturali o destinati, con atto di

- impegno, ad usi accessori all'attività agricola e la nuova costruzione venga ubicata in contiguità, per quanto possibile, dei rimanenti edifici costituenti il centro aziendale;
- a8 - il recupero di edifici esistenti anche con ampliamento della superficie utile nell'ambito delle strutture edilizie esistenti, per la realizzazione di strutture di accoglienza riservate all'agriturismo, secondo le leggi di settore vigenti.
- a2.2 b) per la creazione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova istituzione.
Sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) solo in quanto la superficie aziendale sia tale da richiedere almeno 287 giornate lavorative, ridotte a 180 per gli imprenditori agricoli non a titolo Principale come definiti alla L.R. n° 63/78 che dichiarino di assumere residenza e domicilio nell'azienda.
Nuove costruzioni destinate ad abitazione sono ammesse ove la superficie fondiaria senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie in proprietà dell'azienda e abbia dimensione unitaria non inferiore a 10.000 mq. Le limitazioni dei precedenti commi non si applicano nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.R. n° 56/77, n° nel caso di trasferimento di centri aziendali esistenti in aree destinate ad uso extragricolo.
- a2.3 c) per la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi o per l'ampliamento di quelli esistenti.
Gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno distare dalle aree a destinazione extragricola più vicine di :
- m. 500 per gli allevamenti suinicoli, ovinicoli o di sanati, e per gli altri allevamenti inquinanti.
Per l'ampliamento degli allevamenti esistenti può essere consentita una minore distanza dalle aree urbanizzate o urbanizzande, o dalle aree a destinazione extragricola non comprese negli sviluppi di P.R.G. in scala 1: 2.000, comunque non inferiore a m. 150;
- m. 50 per gli allevamenti di bovini in genere e per altri allevamenti assimilabili .
Nel caso di rilocalizzazione di allevamenti esistenti sono ammesse minori distanze, previo parere della U.S.L.. Il R.E. disciplina la distanza degli impianti dall'abitazione dei conduttori.
Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi Sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco, nei modi e forme di legge o apposte come condizione alla denuncia di inizio attività o permesso di costruire e quanto stabilito al successivo comma a.3.19.
In ogni caso sono ammessi:
- se insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 q.li di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo (in proprietà, in affitto e/o in uso) facente capo all'azienda;

- se l'azienda risulti dotata di aree di pertinenza (in proprietà, in affitto e/o in uso) sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabulati, come definite dal R.E. o da Leggi e regolamenti di settore;
 - se l'allevamento si configura come attività aziendale integrativa e complementare a quella di coltivazione.
- a2.4 d) per la realizzazione di attrezzature di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli
- d1- ampliamento di attrezzature esistenti ;
 - d2- nuova destinazione di edifici esistenti, ivi comprese opere di ristrutturazione per l'adeguamento funzionale;
 - d3- nuove costruzioni, solo se al servizio di aziende agricole residenti nel Comune i cui terreni ricadono per almeno il 60% nel Comune e nei limiti necessari alla raccolta, conservazione e trasformazione del prodotto aziendale.
- a3 2) Condizioni per l'edificazione:
- a3.1 2.1 Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:
- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate:
mc. 0,05 x mq.
 - a1) come a) ma con colture protette in serre fisse:
mc.0,06x mq.
 - b) terreni a colture legnose specializzate:
mc. 0,03 x mq.
 - c) terreni a seminativo e a prato permanente:
mc. 0,02 x mq.
 - d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
mc. 0,01 x mq. conteggiati su non più di cinque ettari per azienda
 - e) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
mc. 0,001 x mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.
- a3.2 Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.
- a3.3 La capacità insediativa risultante a seguito di trasformazioni edilizie, non dovrà essere superiore a quella calcolata a norma del precedente art. II.2.4, intendendosi che ad ogni addetto possa corrispondere una abitazione fino a 350 mc. e per non più di mc. 1500 nel complesso.
- a3.4 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 20% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 30% complessivamente; non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetti di semplice trasferimento di cubatura al fondo

oggetto di edificazione. Per le aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammesso un rapporto di copertura massimo di 1/3 per ogni destinazione.

- a3.5 Nell'eventuale costruzione di nuove stalle per allevamenti a carattere familiare annessi alle aziende di coltivazione, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili a distare da questi in misura radiale non inferiori a m. 10, elevati a 20 nel caso siano adibiti al ricovero di suini e di sanati;
 - per le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto si applicano integralmente le norme di cui alla Legge 319/76 e successive modificazioni ed al D.P.R. 303/56.
- a3.6 Hanno titolo al permesso di costruire, e/o alla presentazione di denuncia di inizio attività, i soggetti di cui al 3° e 4° comma dell'art. 25 della L.R. n° 56/77, in riferimento al tipo di opera in progetto. Hanno altresì titolo ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente i soggetti di cui al 4° comma del paragrafo B) dell'art. III.3.3. e i soggetti riconosciuti ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n° 63/1978.
- a3.7 Il titolo di "proprietario concedente" può essere costituito da atto di impegno relativo registrato a norma di Legge.
- a3.8 In ogni caso il rilascio del permesso di costruire per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura della Amministrazione Comunale, ed a spese del titolare del permesso di costruire, sui registri della proprietà immobiliare.
- a3.9 Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'8°, 9°, 10°, 11°, 15°, 16°, 18°, 19°, 20° comma dell'art. 25 della L.R. n° 56/1977 ed integrazioni.

2.2. Per le opere di cui alla lettera c)

- a3.10 Il rapporto di copertura per gli impianti non potrà essere superiore a 1/3 e U.F. a 0,35. La realizzazione di tali impianti comporta l'istituzione di un'area di rispetto attorno agli edifici per una distanza radiale da essi non inferiore alle distanze indicate al precedente paragrafo;
- a3.11 Il Regolamento Edilizio disciplina l'ammissibilità degli insediamenti per allevamento zootecnico, in rapporto alla tutela dell'ambiente dall'inquinamento.
- a3.12 Hanno titolo al permesso di costruire, i soggetti di cui all'art. 2 della L.R. 63/78 ed il permesso di costruire è gratuito, in quanto abbiano i requisiti di cui all'art. 17 della Legge Regionale n° 15/66.

a3.13 Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà del titolare del permesso di costruire, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale del richiedente, periodicamente aggiornato, allo spandimento in aree definite nell'impegno stesso e negli aggiornamenti, l'atto di impegno è sottoscritto dai proprietari delle aree di spandimento, precisandone la durata.

a3.14 E' ammessa la realizzazione di una abitazione ogni 287 giornate lavorative richieste dal governo degli impianti e per non più di due unità immobiliari, fermi restando i parametri di utilizzazione fissati.

2.3. per le opere di cui al paragrafo d)

a3.15 Il rapporto di copertura per gli impianti di nuova costruzione (d3) non potrà eccedere quello stabilito per le opere di cui al paragrafo a), conteggiandosi nel computo tutti gli edifici di pertinenza aziendale. Hanno titolo al permesso di costruire i soggetti di cui al 5° comma del punto 2) del paragrafo A).

2.4. in ogni caso

a3.16 Indipendentemente dal tipo di impianto o attrezzatura agricola, la realizzazione delle abitazioni di servizio, nel caso di nuovi complessi aziendali, è subordinata alla realizzazione delle attrezzature e degli impianti, come condizione apposta al rilascio del Permesso di costruire.

a3.17 L'eventuale inadempienza, indipendentemente dalle cause che l'hanno determinata, costituisce modifica di destinazione non ammessa e determina la nullità del Permesso di costruire.

a3.18 Per impianti ed attrezzature di servizio sono da intendersi quei fabbricati in cui propriamente si svolgono le attività di allevamento, immagazzinamento e conservazione dei prodotti, ecc. e devono avere una superficie coperta di norma almeno 4 volte la superficie coperta dell'edificio abitativo, fatte salve dimostrate esigenze di particolari specializzazioni zootecniche o colturali per quanto reso in apposita dichiarazione autenticata con le forme di cui alla legge n°15/68.

a3.19 A tutela del paesaggio e dell'ambiente naturale ed umanizzato, gli impianti ed attrezzature di servizio di cui al comma a.3.18, se di superficie coperta superiore a mq. 250, devono osservare le seguenti distanze minime dalle infrastrutture della mobilità:

- Strada Statale 460: lato est m. 500
- lato ovest m. 150
- Strada Provinciale n° 36 (Via Alla stazione): m. 100
- Strada Statale n° 565 (Pedemontana): m. 500

Per tutti i fabbricati ricadenti in area agricola le caratteristiche costruttive dovranno essere di tipo tradizionale (copertura in coppi piemontesi, paramenti in cotto o intonacati, ecc.) consone alle caratteristiche ambientali dei luoghi.

B) AREE DI TUTELA AMBIENTALE (at)

- b1 Sono le aree generalmente contigue agli abitati, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, anche ai fini della tutela degli abitati dall'inquinamento.
- b2 Il P.R.G. rileva i centri aziendali esistenti in tali aree alla data di adozione delle presenti norme, e per cui si applicano i disposti di cui al precedente paragrafo A). Negli interventi ammessi è consentito occupare aree assoggettate a tutela ambientale entro una distanza radiale di m. 50 dagli edifici esistenti. Non è ammessa la costituzione di nuovi centri aziendali.
- b3 In tali aree è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immutabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.
- b4 La capacità edificatoria di tali aree, anche relativa alle infrastrutture, può essere consolidata unicamente nelle aree di cui al precedente par. A), calcolata secondo i valori parametrici ivi stabiliti al punto 2.1.
- b5 Per edifici esistenti ai margini delle aree di tutela ambientale è ammessa l'occupazione di tali aree per la realizzazione degli ampliamenti consentiti e nei limiti strettamente necessari. Le aziende agricole esistenti ai margini di tali aree possono realizzare gli interventi per esse ammessi con occupazione di aree assoggettate a tutela, nei limiti indicati al comma b2.

C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA (a)

- c1 Comprendono
- la fascia fluviale del Rio Levesa;
 - le aree soggette a dissesto, ad esondazioni o umide e pertanto non idonee alla presenza dell'uomo;
le aree relative sono specificate alle Tavv. 1.2.3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegate all'indagine geologico-tecnica ;
 - sono altresì da intendere quali aree agricole di salvaguardia, anche ove non espressamente individuate nelle cartografie del P.R.G., le aree a destinazione agricola individuate agli effetti della L. 431/1985.
- c2 Tali aree sono inedificabili.
- c3 Sugli edifici esistenti destinati all'abitazione sono ammessi interventi a carattere conservativo, nonché interventi di ampliamento una tantum fino al raggiungimento delle superfici utili per abitante stabilite all'art. II.2.4., p.to 1 lettera d), assumendosi le

unità anagrafiche per nucleo familiare aumentate di due.

- c4 Nelle aree individuate agli effetti della L.431/85 (Legge Galasso) i suddetti interventi sono ammessi in quanto consentiti dalla predetta Legge e con le procedure ivi previste.
- c5 In ogni caso hanno titolo al permesso di costruire i soggetti di cui al precedente paragrafo A) p.to 2.1 previa sottoscrizione dell'impegno di cui al penultimo capoverso del predetto punto esteso al mantenimento della destinazione agrituristica, ove ricorra il caso.
- c6 La capacità edificatoria di tali aree può essere consolidata unicamente nelle aree di cui al precedente paragrafo A, calcolata secondo i valori parametrici ivi stabiliti al p.to 2.1.
- c7 Si applicano i disposti di cui al comma b5 del precedente paragrafo B.
- c8 Per le aree soggette a dissesto, ad esondazione o umide, si applicano le prescrizioni stabilite in sede di indagine idrogeologica, in ragione della classe di pericolosità ad esse attribuita.

D) AREE AGRICOLE SPECIALI (as2)

- d1 Sono le aree contigue agli abitati, interessate da interventi edilizi episodici con diversa destinazione d'uso, ed i nuclei ed agglomerati abitati isolati, singole cascine e complessi edilizi di rilevante entità.
- d2 Sugli edifici esistenti a destinazione extra-agricola, individuati dal P.R.G., sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo IV.2.4.
- d3 Gli edifici a destinazione agricola esistente possono assumere la destinazione residenziale e/o produttiva secondo le caratteristiche tipologiche degli stessi, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi.
- d4 E' altresì ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, indipendentemente dalle caratteristiche soggettive del richiedente.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 1 **Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Area di interesse ambientale, documentario e tipologico (A) e Complesso di pregio storico, artistico e/o ambientale - Centro storico (C)

1) Nelle suddette aree è fatto divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, balconi in legno, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture in cotto e riconducibili alla tradizione locale con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nei successivi interventi.

2) Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

3) Nelle suddette aree (A) e (C) si applicano le seguenti prescrizioni esecutive:

a) Facciate

Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci di facciata è fatto obbligo l'impiego di malte di calce aerea più o meno spenta artificialmente o di malte idrauliche. Sono esclusi i cementi e i materiali plastici al fine di ottenere una resa paragonabile e compatibile con gli intonaci tradizionali.

Non è consentito ridurre a faccia a vista edifici storicamente intonacati fatto salvo il caso in cui questi presentino caratteri linguistici spiccatamente medioevali. In tal caso si può predisporre un trattamento della superficie muraria con mattoni a vista prevedendo una semplice scialbatura della facciata. In caso di deterioramento avanzato e in mancanza di continuità strutturale della muratura si dovrà intervenire con la tecnica del cuci e scuci.

E' vietato intonacare o tinteggiare le murature in mattoni a vista, in pietra naturale o miste, le terrecotte, le pietre naturali e i cementi decorativi costituenti le decorazioni di facciata. Essi dovranno essere puliti, lasciati a vista e comunque ripristinati. Andranno eliminati gli intonaci e gli strati di finitura costituiti da intonaco plastico a base di resine in emulsione di tipo " granigliato " o " graffiato ".

E' escluso ogni tipo di rivestimento di facciata.

b) Zoccolo degli edifici

La scelta del disegno e dei materiali che costituiscono l'attacco a terra deve essere coerente con i caratteri compositivi e decorativi dell'edificio.

Le eventuali zoccolature, se previste, andranno realizzate:

- in intonaco, con l'impiego di intonaci traspiranti a base di sabbia e calce tirati a frattazzo esclusi gli impasti con componenti sintetici o plastici poco compatibili con la muratura;
- in lastre lapidee, con l'impiego di pietra Diorite della Valchiusella o di Luserna, di forma regolare e non lucidate (preferibilmente sbazzate a mano o fiammate), per un'altezza non superiore a m. 0,90.

Inoltre è fatto obbligo applicare o ripristinare al piano terreno l'intonaco a bugnato, ove questo sia esistito originariamente.

c) Tinteggiature

Fino all'adozione da parte del Consiglio comunale di un Piano del colore per gli interventi di tinteggiatura esterna dovranno essere seguite le seguenti regole e procedure.

- Interventi oggetto di comunicazione: la comunicazione per gli interventi di manutenzione straordinaria dovrà contenere una adeguata documentazione fotografica delle superfici di facciata interessate dagli interventi, nonché l'indicazione dei materiali che si intende impiegare e delle coloriture.

- Interventi oggetto di denuncia di inizio attività o permesso di costruire: occorrerà produrre una relazione tecnico-descrittiva degli interventi da eseguirsi (indicante i materiali, le tecnologie e le soluzioni cromatiche), adeguata documentazione fotografica illustrante in maniera completa lo stato dell'immobile, rilievo grafico in scala esteso fino ai fronti edilizi limitrofi.

Gli interventi di tinteggiatura dovranno avvenire rispettando scrupolosamente la policromia delle facciate in relazione agli elementi architettonici in rilievo e in sfondato (lesene, cornici, fasce marcapiano, antridi, bugne, fondi e piani in risalto). Detti interventi dovranno essere eseguiti avendo cura degli elementi "accessori" quali elementi architettonici dipinti a tromp-l'oeil, davanzali, copertine d'epoca in metallo, cornici in legno e stucco, tettucci metallici, apparecchiature per tende, targhe, iscrizioni, lapidi.

I prospetti di edifici adiacenti devono avere colori diversificati, in particolare quando questi presentano spiccata differenziazione nei caratteri compositivi di facciata.

Per le facciate prive di elementi architettonici si devono adottare modelli di colorazione monocromi, ad esclusione dello zoccolo, delle cornici alle finestre, del cornicione.

Gli edifici che possiedono elementi architettonici in rilievo possono essere trattati con colorazioni policrome; in questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce ed altri elementi possono differenziarsi nel colore dagli sfondati.

La scelta dei colori è limitata alle seguenti tonalità per le facciate:

- giallo molera chiaro - paglierino - giallo bronzo;
- calce di Lauriano - calce di ponte Stura - calce di Casale - calce forte di Superga;
- verzino - beola - pietra calcarea - marmo di Chianocco;
- ocra - terra d'ombra chiara.

Per le zoccolature, i basamenti ed eventuali altri elementi decorativi ad imitazione della pietra si dovrà adottare la seguente tonalità:

- grigio trachite - pietra calcarea - marmo di Chianocco.

Per i sistemi di chiusura di porte e finestre (persiane e scuri) la tonalità sarà compresa nelle gradazioni del verde e del grigio.

Le operazioni di tinteggiatura di facciata andranno eseguite con le seguenti tecniche che riprendono la tradizione locale:

- pittura a base di calce;
- pittura ai silicati minerali di potassio.

Sono escluse le tecniche a base di prodotti sintetici.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici; negli edifici appartenenti a più proprietari la tinta delle facciate, cornici e fasce deve seguire un partito architettonico e decorativo unitario e non le singole proprietà.

d) Sistemi oscuranti e serramenti

Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato a smalto con tonalità chiare. E' vietato l' impiego di profili in alluminio e in plastica, comunque trattati per realizzare serramenti esterni e sistemi oscuranti (persiane) di qualunque tipo. E' ammesso l' impiego di profili in ferro trattato superficialmente con smalto ferro-micaceo. In caso di sostituzione di serramenti esterni realizzati in profili di alluminio o plastica si dovranno impiegare serramenti realizzati con profili in legno o ferro.

I sistemi oscuranti ad avvolgibile, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo non possono essere utilizzati; è consentito l' uso di persiane su cerniere collegate direttamente alla muratura o di scuri a pannelli pieni.

Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, materiali e colori che rispettino l' unitarietà della facciata. Nel caso di più aperture dovranno essere adottate chiusure a pannello tinteggiate in analogia al colore di " fondo " dell' edificio. Nei fronti strada e nei cortili dovranno essere impiegate chiusure a battente in materiale ligneo o ferro verniciato con smalto ferro-micaceo.

E' ammessa la protezione di sicurezza delle finestre al 1° e 2° p.f.t. con inferriate fisse a disegno semplice (a quadrotto o a bacchette).

Dette inferriate possono aggettare di m. 0,25 dal piano della facciata se ad imposta superiore a m. 2,20 dal piano del marciapiede.

I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi, oltre che in legno, potranno essere in ferro verniciato con smalto ferro-micaceo in tonalità canna di fucile o verde ghisa.

e) Impianti tecnologici

Nell' installazione di impianti tecnologici dovrà essere posta particolare attenzione a non pregiudicare l' aspetto dell' edificio con apparecchiature, condutture e cavi. Pertanto le opere di allacciamento e distribuzione delle reti di rifornimento idrico, energetico e di telecomunicazioni, interessanti le facciate prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere eseguite in condotte incassate nella muratura o entro strutture di mascheramento, per quanto consentito dalla normativa tecnica di settore, quando non sia possibile procedere all' interrimento.

Le centraline dei vari servizi dovranno essere collocate all' interno dei cortili e non sporgere dal profilo delle facciate.

f) Coperture

Le coperture devono avere geometria semplice e di norma:

- per i tipi edilizi in linea o a schiera copertura a doppia falda orientata nella direzione della maggior lunghezza dei corpi di fabbrica;
- per i tipi edilizi a corte, con maniche interne, o a cascina corte, come per il tipo precedente, con timpani di facciata;
- per edifici di tipo diverso e isolati, a doppia falda o a padiglione.

La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette.

L' orditura dovrà essere in legno, anche lamellare, o in elementi metallici.

Non è ammessa la realizzazione di coperture in cemento armato.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi alla piemontese in cotto.

Non è ammesso l' impiego di coppi cosiddetti " antichizzati ", o realizzati in materiali cementizi

o plastici (tegole e colmi tipo " Wierer ", onduline, policarbonati ecc.).

Non è ammesso l' impiego di tegole marsigliesi, portoghesi, alla romana e quant' altro.

E' ammesso l'inserimento nella copertura di serramenti con essa complanari; la realizzazione di abbaini alla piemontese è consentita per superfici di serramento non superiori a 0,75 mq e, sullo stesso edificio, per non più di uno ogni 10 metri di sviluppo del fronte.

Sono vietate le mansarde alla francese o gli arretramenti quando impediscano la leggibilità della sagoma, a volume semplice, dell'edificio; gli eventuali stenditoi situati alla sommità degli edifici debbono essere coperti da altana.

I cornicioni devono essere realizzati in elementi sagomati e intonacati, con sporgenza massima di m. 0,50; ove non si dia luogo a cornicione è richiesto l'oggetto delle coperture, con passafuori a vista ed eventuali pantalere, non ammettendosi solette piane o inclinate.

Le grondaie ed i pluviali di discesa delle acque meteoriche saranno in rame o lamiera zincata, è vietato l' uso di grondaie e pluviali in plastica o acciaio.

I pluviali all'imbocco devono essere in nicchia od incassati per un'altezza almeno pari a m. 2,00; per interventi di recupero è ammesso il gambale in ghisa;

e) Balconi

I balconi potranno essere realizzati sulle facciate interne prospettanti le corti, non è ammessa la realizzazione di balconi ex novo sulle facciate prospicienti le pubbliche vie.

I balconi dovranno essere realizzati in pietra o in legno, su mensole in legno, pietra o in acciaio. Non è ammessa la realizzazione di balconi in cemento armato.

Il parapetto sarà a giorno, in elementi di legno o in ferro a disegno semplice a bacchette.

E' vietato sostituire parzialmente o in toto balconi in legno esistenti con relativi elementi di raccordo alle coperture e alle facciate. E' ammesso il ripristino e la sostituzione mirata degli elementi ammalorati con l' impiego di elementi analoghi in legno di castagno o larice, nonché il restauro con prodotti naturali delle parti lignee.

f) Chiusura travate e portici rurali

L' eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali dovrà essere realizzato preferibilmente con pareti vetrate su telai in ferro possibilmente nascosti dietro gli elementi murari nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali, da valorizzare con opportuni accorgimenti compositivi (materiali, rientranze, ecc.).

In alternativa il suddetto tamponamento potrà essere realizzato con pareti in laterizio intonacate esternamente con malta di calce tradizionale collocate sul filo interno degli elementi murari esistenti (colonne, pilastri ecc.) nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali dell' edificio.

g) Pavimentazioni

Le pavimentazioni in elementi lapidei esistenti nelle corti, negli androni e sugli spazi pubblici (acciottolati, selciati ecc.) devono essere conservate e mantenute con semplice pulitura e fissaggio reciproco degli elementi costitutivi. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali analoghi agli originari.

Nei casi in cui la pavimentazione sia frutto di un rifacimento (pavimentazione asfaltica, cementizia o in elementi cementizi autobloccanti) o ricoprimento recente (asfaltatura di acciottolato o selciato) e si discosti per materiale e modalità di posa, l' eventuale nuovo intervento dovrà prevedere la rimozione delle parti incongrue e il ripristino della pavimentazione originale.

Il rifacimento delle pavimentazioni interne ai cortili e degli androni carrai, nonché degli spazi pubblici (strade e piazze) può essere effettuato in:

- ghiaia;
- acciottolato con l' impiego di ciottoli di fiume posati su letto di sabbia ed eventuali passatoie in lastre di pietra Diorite della Valchiusella o di Luserna;
- selciato con l' impiego di lastre in pietra Diorite della Valchiusella o di Luserna;
- elementi autobloccanti forati in calcestruzzo vibrocompresso tipo " prato armato ".

I cordoli e le eventuali finiture saranno in masselli di pietra Diorite o di Luserna.

Non è ammesso l' uso di marmette o elementi autobloccanti in calcestruzzo di qualsivoglia forma e colore. Gli eventuali marciapiedi antistanti gli edifici saranno realizzati in lastre di pietra Diorite della Valchiusella o di Luserna con disegno rettangolare posate ortogonalmente alla facciata dell' edificio. Il profilo del marciapiede sarà raccordato con quelli esistenti, senza salti bruschi o scalini.

h) Edifici di recente edificazione (posteriore al 1950)

I suddetti edifici, contrassegnati con il colore rosso nella carta di Piano, sono esclusi dalle norme e disposizioni di cui agli articoli precedenti.

I progetti di ricostruzione, a seguito di eventuale demolizione, totale o parziale, dell' esistente dovranno essere redatti nel rispetto degli elementi di contesto quali:

- i fili dei fabbricati limitrofi;
- le altezze di gronda e di cornicione degli edifici adiacenti.

Tali interventi sono compresi tra quelli normati dall' articolo III.3.4. lettera D (Capacità Insediativa Esaurita) comma d7 e d8.

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale esistente o, nel caso l' edificio sia frutto di un arretramento recente, l' eventuale ricostruzione deve essere ricondotta sul filo stradale originario.

I caratteri compositivi e di linguaggio dei progetti di ricostruzione possono essere contemporanei ed esprimersi per differenza rispetto alle preesistenze.

Sono ammessi altresì interventi tendenti alla mimesi e alla continuità con la preesistenza.

In caso di demolizione, totale o parziale, e successiva ricostruzione sono vincolanti le seguenti prescrizioni afferenti i diversi elementi costruttivi.

- Coperture

L' orditura deve essere prevista in legno, anche lamellare, o in elementi metallici. Il manto di copertura può essere in coppi alla piemontese di cotto, in lastre di rame, di piombo, di zinco, di zinco-titanio (tipo " Rheizink "). Non è ammessa la realizzazione di coperture in cemento armato. Non è ammesso l' impiego di coppi cosiddetti " antichizzati ", o realizzati in materiali cementizi o plastici. Non è ammesso l' impiego di tegole marsigliesi, portoghesi, alla romana e quant' altro.

E' ammesso l'inserimento nella copertura di serramenti con essa complanari e la realizzazione di abbaini.

Non è ammesso l' impiego di grondaie e pluviali in materiale plastico.

- Balconi

I balconi potranno essere realizzati sulle facciate interne, non è ammessa la realizzazione di balconi sulle facciate prospicienti le pubbliche vie.

I balconi dovranno essere realizzati in pietra o in legno, su mensole in legno, pietra o in acciaio. Non è ammessa la realizzazione di balconi in cemento armato.

Il parapetto sarà a giorno, in elementi di legno, ferro o vetro di sicurezza.

- Sistemi oscuranti e serramenti

Gli infissi potranno essere in legno, ferro o acciaio. E' vietato l' impiego di profili in alluminio e in plastica, comunque trattati per realizzare serramenti esterni e sistemi oscuranti (persiane) di qualunque tipo.

I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi, oltre che in legno, potranno essere in ferro, naturale o veniciato con smalto ferro-micaceo, e acciaio.

- Pavimentazioni

Le pavimentazioni interne ai cortili e agli androni carrai potranno essere realizzate in ghiaia, acciottolato con eventuali passatoie in lastre di pietra Diorite della Valchiusella o di Luserna, selciato con l' impiego di lastre in pietra Diorite della Valchiusella o di Luserna.

I cordoli e le eventuali finiture saranno in masselli di pietra Diorite o di Luserna. E' ammesso l' uso di elementi autobloccanti forati in calcestruzzo vibrocompresso tipo " prato armato ".

Gli eventuali marciapiedi antistanti gli edifici saranno realizzati in lastre di pietra Diorite della Valchiusella o di Luserna con disegno rettangolare posate ortogonalmente alla facciata dell' edificio. Il profilo del marciapiede sarà raccordato con quelli esistenti, senza salti bruschi o scalini.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 2 **Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

- 1) I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G. sono i seguenti:
 - 1 - manutenzione ordinaria;
 - 2 - manutenzione straordinaria;
 - 3 - restauro;
 - 4 - risanamento conservativo;
 - 5 - ristrutturazione parziale;(con o senza ampliamento)
 - 6 - ristrutturazione totale;(con o senza ampliamento)
 - 7 - demolizione e ricostruzione;
 - 8 - manutenzione a termine;
 - 9 - conservazione allo stato di fatto.
- 2) Il P.R.G. classifica nelle tavole di progetto alle diverse scale gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.
- 3) La classificazione degli edifici può essere integrata dal Comune con deliberazione consiliare che diviene esecutiva a norma dell'art. 3 della Legge n° 530/1947, senza che ciò costituisca variante del P.R.G.; con l'avvenuta esecutività decorre sui beni deliberati l'efficacia delle presenti norme.
- 4) L'intervento oggetto di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione.
- 5) Una diversa classificazione di singoli edifici, nelle aree di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico, per tipo di intervento può essere ammessa caso per caso su specifici progetti ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica di ottemperare al tipo di intervento indicato dal P.R.G., con le procedure stabilite dall'art.17, 8° c. della L.R. 56/77, o nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi. L'intervento dovrà comunque essere riconducibile ai tipi di cui ai punti 1,2,3,4,5,8,9 del primo comma, non ammettendosi ampliamenti se non già indicati in P.R.G.
- 6) In ogni caso gli interventi suddetti, comunque diversi da quelli definiti con prescrizione topografica definita, possono essere assentiti, a condizione che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra la eventuale capacità insediativa aggiuntiva ed aree destinate a pubblici servizi, fermi restando gli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.
- 7) Il Sindaco rilascia il permesso di costruire in esecuzione della predetta deliberazione consiliare. Interventi di cui ai punti 6 e 7 del primo comma, ed interventi di ampliamento nei limiti di cui al paragrafo C dell'art. IV.1.8, su edifici con tipo di intervento diversamente definito sono ammessi unicamente nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi, estesi all'intera cellula edilizia (edifici ed aree di pertinenza); nello stesso

modo possono essere autorizzati interventi di nuova costruzione o di ricostruzione con sagome diverse da quelle indicate con prescrizione topografica definita, semprechè il nuovo impianto proposto risulti coerente con le tipologie insediative storiche e ricorrenti e ferme restando le quantità edificabili.

- 8) Per interventi su immobili ricadenti all'esterno del perimetro delle aree di interesse ambientale e documentario ed a meno di prescrizioni di intervento topograficamente definite a norma del 1° comma, si applicano le norme relative alla classe di destinazione e di intervento cui l'immobile appartiene.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 3 **Manutenzione ordinaria**

- 1) Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.
- 2) Essi consistono di norma nelle operazioni di:
 - tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
 - riparazione di infissi esterni,
 - grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
 - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.
- 3) Ove nelle opere sopra descritte che interessino l'esterno degli edifici si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originali, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a denuncia di inizio attività, fatta salva diversa prescrizione del R.E. ove siano specificati i materiali ed i colori da adottare nelle opere suddette.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 4 **Manutenzione straordinaria**

- 1 Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

- 2 Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici e cioè:
 - 1) nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - 2) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote di imposta e della sagoma originaria, e sostituzione parziale di elementi strutturali degradati;
 - 3) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superficie utile, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento;
 - 4) opere di risanamento igienico, consistenti nella realizzazione e integrazione dei servizi igienici e nella formazione di vani tecnici (nell'ambito del volume e della sagoma esistente) per il migliore isolamento dell'edificio;
 - 5) opere di adeguamento funzionale e tecnologico degli impianti produttivi consistenti:
 - a) nella destinazione di locali esistenti ad attrezzature ed impianti per la produzione, e nelle relative opere di adeguamento edilizio;
 - b) nella realizzazione di vani tecnici ove non reperibili nel volume o nella sagoma dell'edificio per non più di 9 mq. di superficie e con l'altezza strettamente necessaria all'impianto cui il volume destinato;
 - c) nella realizzazione di pensiline, piazzali di carico e strutture praticabili in ferro per la manutenzione degli impianti.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 5 **Interventi di restauro e risanamento conservativo**

- 1 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi strutturali dell'edificio, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; il Regolamento Edilizio disciplina le opere di consolidamento.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 6 **Interventi di restauro e risanamento conservativo con vincolo specifico di P.R.G.**

A) INTERVENTI DI RESTAURO

- a1 Gli interventi di restauro prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti e senza modificazione delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal P.R.G.

B) INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

- b1 Gli interventi di risanamento conservativo prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto:
- a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G., da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne (la sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti);
 - b) l'introduzione di impianti e di locali necessari all'uso attuale;
 - c) la eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;
 - d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
- b2 La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.
- b3 Il regolamento edilizio disciplina le opere di consolidamento.
- b4 Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né nella quota di gronda e di colmo delle coperture se non per la posa di cordoli di coronamento o di marginali rettifiche di allineamento, o per il raggiungimento della luce netta interna interpiano di m. 2,70, che non alterino il complessivo andamento delle coperture, e comunque non superiore a m. 0,50.

- b5 Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.
- b6 Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o impoverimento dell'apparato decorativo.
- b7 **E' fatto divieto di modificare l'impianto complessivo del nucleo ambientale storico e del centro storico con particolare riferimento ai fronti di fabbricazione unitari, alle diverse altezze dei corpi di fabbrica e delle cortine edilizie, in coerenza con le modalità di intervento stabilite per le singole unità immobiliari.**

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 7 **Interventi di ristrutturazione edilizia**

- 1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
- 2 Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 3 Nei casi in cui il PRG, con le presenti Norme, limita la ristrutturazione alla "ristrutturazione interna" gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto della superficie coperta e utile esistente e, per gli edifici residenziali, del volume. La ristrutturazione interna degli edifici produttivi può comprendere le modifiche all'andamento delle coperture che si rendano necessarie per l'adeguamento tecnologico, semprechè l'ingombro volumetrico complessivo non risulti superiore del 25% all'esistente.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 8 **Intervento di ristrutturazione (con vincolo specifico di P.R.G.)
(Parziale, totale, con ampliamento)**

A) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

- a1 Gli interventi di ristrutturazione parziale prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate su spazi pubblici dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, pure con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;
 - c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.
- a2 Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:
- a) integrare le aperture onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di areazione. Le nuove aperture dovranno, per dimensione, essere assimilabili alle aperture esistenti e, comunque, le nuove finestre dovranno rispettare le proporzioni stabilite al precedente art. IV.1.1 comma 3 lettere c) ed e); fatti salvi i casi in cui diverse dimensioni si rendano necessarie per la unitarietà compositiva delle facciate;
 - b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
 - c) adeguare il sistema distributivo verticale e/o orizzontale e le dotazioni di servizi igienico-sanitari e accessori, anche con la realizzazione di avancorpi o corpi isolati in volume chiuso, semprechè detti avancorpi:
 - c1) non comportino modifica di allineamento del fronte per un tratto di non più di m. 4,00;
 - c2) le pareti d' ambito siano trasparenti (vetrate di sicurezza) con struttura leggera in ferro, acciaio o legno (escluso l' alluminio); per i servizi igienici è consentita la realizzazione di tamponamenti opachi;
 - c3) risulti rispettata la confrontanza nei limiti stabiliti al successivo paragrafo C);
 - c4) la S.U.L. integrativa non sia superiore a mq 25;
 - d) recuperare alla destinazione d'uso abitativa o accessoria all'abitazione volumi, travate e porticati di carattere permanente, o anche il completamento di volumi vuoti interstiziali, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. IV.1.1, nell'ambito della sagoma dell'edificio, come definita al successivo art. IV.3.11; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore al ribaltamento del più alto degli edifici antistanti e comunque mai inferiore a m.5,00 per edifici ricadenti nella stessa proprietà, a m. 10,00 se la confrontanza interessa edifici di diversa proprietà, ad eccezione delle finestre di servizi e locali accessori, per i quali non è richiesta la visuale libera; così come nella misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestre di edifici circostanti. La norma anzidetta non si applica per fronti di edifici prospettanti su viabilità pubblica o di uso pubblico;

- e) innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture non più di m. 1,00 per allineamento delle coperture dello stesso edificio al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano, o per recuperare vani tecnici (locale caldaia, sgombero ecc.). Per edifici con preesistente vano sottotetto che abbiano quota di posa del trave dormiente esistente non inferiore a m.1,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio è ammesso alzare la quota di imposta del tetto sui muri d'ambito fino al raggiungimento di una luce netta sotto il trave dormiente di m. 1,80 anche ai fini del recupero abitativo del sottotetto in ampliamento dell'unità immobiliare sottostante.
Nel caso di edifici esistenti confrontanti con diritti di veduta sul fronte interessato, la sopraelevazione è ammessa solo se la distanza tra gli edifici confrontanti è almeno pari al ribaltamento del più alto, ad eventuale sopraelevazione avvenuta;
- f) traslare i solai, senza incremento del numero dei piani fuori terra ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza netta minima dei locali abitabili. In ordine alla conservazione di volte e solai in legno si applica il disposto al comma b2 dell'art. IV.1.6;
- g) sostituire porzione di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

a3 Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione dell'area di pertinenza con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

B) RISTRUTTURAZIONE TOTALE

- b1 Gli interventi di ristrutturazione totale, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di ristrutturazione parziale da riferirsi agli interventi compositivi tipologici e tecnologici superstiti, consistono:
- nella possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio;
 - nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ivi compresi balconi sui fronti non prospettanti con spazi pubblici;
 - nella possibilità di traslazione dei solai, anche con aumento della superficie utile;
 - nella possibilità di sostituzione di porzione di edifici degradati e non recuperabili senza incrementi di volume, e fatte salve le prescrizioni di P.R.G. di allineamento di sagoma o di conservazione di facciate.
- b2 La ristrutturazione totale è altresì ammessa nel caso di edifici in cui risulti non possibile il recupero conservativo di cui al precedente punto A (ristrutturazione parziale), per documentata precarietà delle strutture portanti o per l'avanzato degrado dell'edificio e tale da non consentire il ripristino e consolidamento per aree limitate; in questo caso l'edificio dovrà essere ricostruito secondo il metodo analogico (ricostruzione fotografica), senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento,

dell'andamento delle murature, replicando i prospetti preesistenti per le parti costituenti in origine il volume abitabile nel rispetto dell' Art. IV.1.9 e con i criteri di cui al precedente art. IV.1.1 per le restanti parti.

C) RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO

c1 Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento indicato con specifica indicazione di P.R.G., sono ammessi aumenti di volume degli edifici esistenti nel rispetto, quando indicata nelle tavole in scala 1:1000, della sagoma massima o, ove non indicata, in misura non superiore al 50% del volume abitabile esistente e fino ad un massimo di mc. 200, alle seguenti condizioni:

1. il rapporto di copertura sul fondo asservito non superi, ad ampliamento avvenuto, il 50%, computando tutti i fabbricati, principali ed accessori esistenti;
2. sia rispettata una confrontanza tra fabbricati a destinazione principale, almeno pari alla semisomma delle altezze di detti fabbricati, e comunque non inferiore a m 7,50;
3. sia rispettata una confrontanza tra fabbricati a destinazione principale e fabbricati accessori almeno pari a m. 10,00, o, se appartenenti alla stessa proprietà, non inferiore a m. 7,50 e almeno pari al doppio dell'altezza in gronda del fabbricato accessorio. Nel caso di minori confrontanze l'ampliamento è ammesso ove vengano demoliti i fabbricati accessori antistanti, o ridotti nella sagoma fino a consentire il rispetto della confrontanza fissata;
4. la manica finale dell'edificio, per quanto costituente superficie coperta, sia compresa in m. 9,50 e l'altezza in gronda non superiore a m. 9,00.

Con tali interventi non è ammessa:

- a) la modificazione degli allineamenti a confine, se non in prosecuzione dell'allineamento stesso, fatte salve eventuali prescrizioni di nuovi allineamenti, previo accordo con il confinante;
- b) per gli ampliamenti con sopraelevazione, un'altezza del trave dormiente superiore a m. 1,80 riferita all'estradosso dell'ultimo solaio esistente.

c2 Quando l'intervento comporti il recupero abitativo di preesistenti travate e porticati, o ampliamenti realizzati per effetto del precedente comma a2, p.to c) il volume di ampliamento suddetto non può essere concesso a meno che il volume recuperato sia inferiore a mc 200; in tal caso l'ampliamento può essere concesso solo per la differenza.

c3 Per gli edifici in linea a carattere permanente è sempre ammesso, nei limiti quantitativi anzidetti, il prolungamento, secondo la direzione del fronte, delle sagome esistenti fino al confine.

c4 L'ampliamento di manica di cui al p.to 4 del comma c1 non è compatibile con eventuali avancorpi esistenti o in progetto a norma del precedente comma a2 p.to c), se non riconducibili alla profondità di manica stabilita.

c5 Nel caso in cui l'ampliamento di manica, a norma del p.to 4, non interessi tutto il fronte, è comunque prescritto l'allineamento di gronda sul filo esistente.

- c6 Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti e non coerenti con il contesto ambientale.

D) RISTRUTTURAZIONE CON MODIFICA DI DESTINAZIONE

- d1 Negli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione è ammesso il recupero alla destinazione d'uso stabilita dal P.R.G. (r-residenziale, t-terziaria) dei relativi volumi, senza modifica della sagoma del fabbricato, fatte salve ulteriori prescrizioni di P.R.G. topograficamente definite, e/o gli strumenti di cui all'art. IV.1.8.A. Non è in ogni caso ammessa la modificazione degli allineamenti a confine, fatte salve eventuali prescrizioni di nuovi allineamenti.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 9 **Intervento di conservazione allo stato di fatto**

- 1 Sugli edifici per i quali è prescritta la conservazione dello stato di fatto nelle aree di interesse ambientale e documentario, topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2 Per gli edifici a destinazione residenziale in atto o comunque riconducibili ai casi di cui al 6° e 7° comma dell'art. IV.2.4, sono altresì ammesse modifiche planimetriche e distributive interne, per il migliore utilizzo delle superfici utili esistenti, nonché gli interventi di cui all'art.III.3.4 paragrafo D commi d7 e d7bis, gli eventuali ampliamenti ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di impianto.
- 3 I fabbricati esistenti rurali accessori alle attività agricole per i quali è prescritto l'intervento di conservazione possono essere adibiti ad usi accessori alla residenza, quali magazzino ed autorimessa, con opere edilizie riconducibili alla manutenzione straordinaria. Di tali fabbricati è altresì ammessa, previo conseguimento di [permesso di costruire](#), la sostituzione edilizia con nuove costruzioni di altezza non superiore a m. 4 realizzati con materiali tradizionali e coperture in cotto; sono in ogni caso da rispettare le prescrizioni di P.R.G. relative agli allineamenti ed alla conservazione dei fronti.
- 4 Sugli stessi fabbricati rurali è ammesso:
 - innalzare le linee di gronda e di colmo esistenti, in allineamento alle coperture di edifici latistanti, semprechè risultino rispettate le norme di confrontanza dagli edifici antistanti di cui al 2° comma dell'art. IV.1.12. lett. a);
 - realizzare solai interpiano o soppalchi al fine di adibire il volume sottotetto a deposito e ricovero di derrate agricole.
 - sono sempre ammessi interventi di demolizione parziale o totale, diretti al contenimento degli indici di utilizzazione del lotto e/o delle sagome plano-volumetriche esistenti.
 - l'intervento, in aggiunta a quanto stabilito ai punti precedenti può comprendere opere di riqualificazione delle facciate secondo i criteri dell'art. IV.1.1.
- 5 I fabbricati contigui a edifici assoggettati agli interventi di cui al precedente art.IV.1.6/7 possono essere acquisiti alla unità funzionale e strutturale dell'edificio principale, con interventi fino alla ristrutturazione totale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, purchè non vengano a costituire unità immobiliari autonome.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 10 **Demolizione, Demolizione e ricostruzione**

- 1 Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.
- 2 Per gli edifici di recente edificazione (posteriore al 1950), contrassegnati con il colore rosso nella carta di Piano, è possibile la totale o parziale demolizione dell' esistente e la ricostruzione nel rispetto dei parametri stabiliti dal P.R.G. per le aree specifiche.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 11 **Edifici con manutenzione a termine**

- 1 Sono classificati a termine quegli edifici e impianti, a carattere permanente e non, ritenuti pregiudizievoli per la qualità dell'ambiente circostante e per un adeguato svolgersi delle destinazioni d'uso fissate dal P.R.G.
- 2 Essi, destinati nel tempo all'abbattimento, possono essere soggetti unicamente ad interventi di ordinaria manutenzione. La loro demolizione è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività relativa a unità catastali che li includono, per opere diverse dalla ordinaria e straordinaria manutenzione.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 12 **Interventi edilizi di nuova costruzione**

- 1 Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione, salvo il caso della ricostruzione analogica normata al precedente art. IV.1.8 comma b2).
- 2 Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme:
 - a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore a m.10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate;
 - b) la distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m.5,00; tale minimo può essere ridotto a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e dove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera. L'accordo con i confinanti non è altresì richiesto:
 - a - per edifici in progetto la cui parte a confine (compresa la copertura) sia inclusa in un volume di involucro di altezza inferiore a m. 3,00 e con il lato normale al confine non inferiore a m. 5,00;
 - b - nel caso in cui il lotto libero a confine, di proprietà unitaria, abbia profondità, riferita ad ogni punto della parete a confine in progetto, superiore a m. 30,00.
- 3 Nel caso di intervento diretto, qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni limitatamente a tipologie edilizie uni-bifamiliari o in linea o a schiera con altezza non superiore a m. 8,00, potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m 5,00.
 - c) Negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a m 30,00, dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 metri. Negli isolati ove il P.R.G. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m 15.
- 4 Gli interventi di nuova costruzione individuati dal P.R.G. nelle aree di interesse ambientale, documentario e tipologico, dovranno avvenire nel rispetto della sagoma

massima del numero di piani fuori terra e delle destinazioni d'uso fissate e nei seguenti limiti:

- per fabbricati accessori: tetto ad una falda in coppi o a doppia falda; paramenti in cotto a vista o intonaco civile o rustico, serramenti in legno; altezza massima non superiore a m 4 sul fronte verso aree private, e a m 3,00 sul fronte verso le aree pubbliche e per la viabilità;
- per fabbricati a destinazione principale le modalità costruttive dovranno rispettare quanto indicato al precedente art. IV.1.1. L'altezza degli edifici non dovrà essere superiore all'altezza dell'edificio adiacente e le coperture dovranno risultare allineate.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 1 TIPI DI INTERVENTO

Art. 13 **Completamento (ampliamento e sopraelevazione) di edifici esistenti**

- 1 Il completamento di edifici esistenti consiste nell'ampliamento della superficie utile sia in orizzontale che in verticale (sopraelevazione); il completamento può altresì essere costituito da volumi e/o superfici utili indipendenti dall'edificio preesistente.
- 2 Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza minima dai confini dei nuovi filii di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture esistenti nel rispetto delle norme sulle distanze tra gli edifici di nuova costruzione e degli edifici dai confini.**
- 3 Per interventi suddetti su edifici sorti a confine non è richiesto l'accordo con i proprietari confinanti.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 2 ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. 1 **Frazionamento**

- 1 Ai fini delle presenti N.d.A. si intende per frazionamento la suddivisione di un'area in lotti.
- 2 Le aree inedificate a destinazione extragricola e/o non costituenti pertinenza di edifici, o non asservite ad edifici in atti pubblici, non possono di norma essere frazionate, se di superficie unitaria superiore a mq 3.000, se non in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Il P.R.G. individua le aree dove, in ogni caso, ogni intervento è subordinato alla formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.
- 3 Nel frazionamento di aree su cui insistono edifici e/o costituenti pertinenza di edifici e/o asservite ad edifici in atti pubblici, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite ai preesistenti edifici, i valori parametrici assegnati al rapporto di copertura, alla densità edilizia, e di utilizzazione, fondiaria e territoriale, come se fossero aree libere ed edificabili.
- 4 Il frazionamento di aree a destinazione agricola, è ammesso unicamente nei seguenti casi:
 - a) se diretto alla migliore utilizzazione dei suoli da parte di aziende esistenti;
 - b) se diretto alla costituzione di nuove aziende; in tal caso le aree frazionate dovranno risultare non inferiori alla minima unità colturale necessaria e di norma non inferiore a mq 5.000 fatte salve dimostrate necessità aziendali in ragione dell'indirizzo produttivo;
 - c) se diretto ad integrare le aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione extragricola;
 - d) se diretto alla realizzazione di orti urbani, di proprietà pubblica o privata.
- 5 Non è comunque ammesso il frazionamento a scopo edificatorio in aree non urbanizzate.
- 6 L'esistenza delle condizioni di cui ai precedenti commi deve essere documentata, nelle richieste di permesso di costruire e di presentazione di denuncia di inizio attività per interventi su aree risultanti da frazionamenti successivi alla adozione delle presenti norme.
- 7 La documentazione deve essere riferita anche agli immobili interessati dal frazionamento e non oggetto di intervento.
- 8 Ove non sussistano le condizioni predette il permesso di costruire o la presentazione di denuncia di inizio attività non possono essere rilasciate fino alla esibizione di atti di frazionamento, che consentano il rispetto di tutti gli indici, parametri e prescrizioni del P.R.G. nonché delle presenti Norme di Attuazione.
- 9 Ove il frazionamento avvenga, indipendentemente da interventi edificatori in progetto,

l'avente titolo può sottoporre il progetto di frazionamento al Comune, il quale previo accertamento dell'esistenza dei requisiti sopraffissati, rilascia dichiarazione di conformità, senza pregiudizio di ogni successivo adempimento e verifica.

- 10 Le norme ai precedenti commi non si applicano nei casi di frazionamento coattivo o per successione, a norma di Legge.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 2 ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2 **Modifiche di destinazione**

- 1 La modifica di destinazione degli immobili consiste:
 - a) nell'adibire immobili e unità immobiliari ad usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori;
 - b) nell' adibire immobili ed unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme ad usi diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

- 2 Nelle singole unità immobiliari non si considera come uso diverso da quello stabilito l'uso parziale che, in caso di locazione, non darebbe luogo ad un diverso regime contrattuale a norma dell'art. 80, ultimo comma, della Legge 27.7.1978 n° 392. La coerenza tra la destinazione d'uso dell'edificio ed il classamento catastale di cui alla lettera b) va accertata nell'autorizzazione all'abitabilità od usabilità dell'edificio.

- 3 Ai fini delle presenti norme il riuso di opifici produttivi non utilizzati a seguito della cessazione dell'attività, è assimilato alla modifica di destinazione.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 2 ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. 3 **Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto**

- 1 Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2 **Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, di corsi d'acqua, e relative agli impianti tecnologici, salvo quanto disposto al precedente comma sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente o, per edifici non valutabili in termini di volume, del 20% della superficie coperta, alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Gli interventi di ristrutturazione dovranno essere correlati a quelli stabiliti all'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie.**
- 3 Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.
- 4 Sono fatti salvi provvedimenti di leggi statali o regionali più restrittivi.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 2 ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. 4 **Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione**

- 1 Il P.R.G. individua gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono. Le attività in essi svolte sono definite dal P.R.G. compatibili o incompatibili. Nel caso di attività incompatibili, fino al perdurare di esse e fatte salve ulteriori prescrizioni, sugli edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.
- 2 Nel caso di attività compatibili sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:
 - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - interventi di cui al 7° comma del precedente art.III.3.4.D.
 - b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo ristrutturazione ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiori a 500 mq., semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
 - c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
 - c1 - nei complessi di interesse storico, artistico ed ambientale e nelle aree di interesse ambientale documentario e tipologico: interventi stabiliti dal P.R.G. con prescrizioni topograficamente definite;
 - c2 - nelle aree a capacità insediativa esaurita di completamento o nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria
- 3 Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed i seguenti:
 - a) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in area di tutela ambientale:
 - interventi di cui alle precedenti lettere a) e b), riferiti alla prevalente destinazione d'uso dell'edificio, impianto ed attrezzature; per impianti edifici ed attrezzature a destinazione in atto di servizio all'attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme;
 - b) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità ed accessibilità semprechè in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c) su edifici o porzioni di edifici destinati a esercizi pubblici ricadenti in area per

uso agricolo:

- interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio: ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente;
- ampliamenti di Superficie fondiaria di pertinenza nei limiti stabiliti ai combinati disposti dell'art. III.4.4 comma a2.4 e III.4.4 comma a1.3

d) su edifici o porzioni di edifici destinati ad attività commerciali:

- interventi di restauro, risanamento conservativo e ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente, e comunque per la quantità di superficie necessaria a raggiungere la superficie di vendita minima stabilita per la zona e per il settore merceologico dal piano formato a norma della Legge 426/1971.
- ampliamenti di Superficie fondiaria di pertinenza nei limiti stabiliti ai combinati disposti dell'art. III.4.4 comma a2.4 e III.4.4 comma a1.3

4 In ogni caso gli impianti produttivi agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il seguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n° 56/77.

5 Sugli edifici esistenti destinati ad attività artigianali e/o terziarie in aree a destinazione residenziale (r), fino alla rilocalizzazione a norma del precedente comma, sono ammessi interventi di adeguamento funzionale ed altresì interventi di ampliamento della S.U.L. nei seguenti limiti:

per attività di S.U.L. fino a mq. 100	100%
sulla maggiore superficie e fino a mq. 600	25%
sulla maggiore superficie oltre mq. 600	10%

L'ampliamento non potrà comunque essere superiore a mq. 250 di S.U.L. e nel rispetto di R.C., comprese le strutture esistenti, del 50%.

La dotazione di superfici di cui all'art. IV.3.1 deve essere riferita all'intero impianto. Per gli edifici artigianali è ammessa la conversione d'uso verso attività terziarie anche con interventi di ristrutturazione interna.

6 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum e possono essere eseguiti anche per parti.

7 Gli interventi di cui al primo e secondo, e terzo comma sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:

- edifici dotati di licenza edilizia, concessione e/o permesso di costruire rilasciati precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. semprechè l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con la licenza edilizia stessa;
- edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

8 Ove non sussistano i casi previsti al precedente comma, gli interventi di cui al primo e

secondo comma possono essere ammessi:

- nel caso di impianti produttivi extragricoli in zona agricola ed annessa residenza al servizio dell'impianto stesso se si tratta di attività artigianale prevalentemente diretta alla lavorazione, assistenza e manutenzione di impianti ed attrezzature agricole;
- nel caso di edifici a destinazione in atto residenziale, se la predetta destinazione risulta in atto da più di dieci anni in base ai registri anagrafici comunali;
- in ogni caso, ove si tratti di esercizi commerciali per beni contingentati a norma della Legge 426/1971 e di esercizi pubblici anche di nuovo avvio.

- 9 Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.
- 10 In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, previo parere della C.I.E., in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.
- 11 Agli interventi di ampliamento di cui al punto b) del 2° comma ed al punto d) del 3° comma, quando ricadenti in area agricola, ed al riuso degli stessi edifici quando l'attività risulti cessata da più di 1 anno, si applica l'art. III.4.2 comma a.1.1 lettere b) e c), e comma a.1.4 in ragione della capacità insediativa aggiuntiva, intendendosi la superficie di pertinenza, cui riferire lo standard definito, pari a quella derivante dal rapporto di copertura del 25%.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO
CAPO 2 ALTRI TIPI DI INTERVENTO
Art. 5 **Autorimesse**

- 1 La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
 - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a m 2,50 se individuali, o secondo le norme di Legge se collettive in misura non superiore a mq 30 ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale in tipologia plurifamiliare, elevati a mq 40 in tipologia uni-bifamiliare, o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione, oltre ad un massimo di mq 10 per depositi e cantinole di pertinenza delle unità immobiliari;
 - b) interrate totalmente o parzialmente: le superfici di cui sopra sono aumentate in complesso di mq 10 al lordo delle corsie di manovra.
L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali delle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
- 2 Per dotazioni maggiori di quelle prescritte alle lettere a) e b) le modalità di uso delle autorimesse stesse dovranno essere definite con convenzione e in tale ambito, per la quota parte eccedente i limiti indicati, potrà essere stabilita l'edificazione in diritto temporaneo di superficie.
- 3 Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
- 4 La costruzione di autorimesse non asservite ad edifici esistenti è ammessa nei seguenti casi:
 - a) in aree destinate ad insediamenti residenziali, produttivi e terziari.
Le costruzioni non potranno eccedere i seguenti limiti:
U.F. : max mq 0,5/mq S.F.
R.C. : max 70% (al lordo delle rampe di accesso)
Gli edifici dovranno avere decoro proprio di edifici civili urbani.
 - b) In aree destinate a servizi ed infrastrutture.
Le costruzioni dovranno risultare interrate ed i lastrici di copertura dovranno essere adeguatamente sistemati per consentire la destinazione funzionale prevista dal P.R.G. Le rampe di accesso non potranno occupare più del 20% dell'area di intervento.
Nel caso di autorimesse di cui alla lettera a) del presente comma, il Comune può consentire maggiori indici di utilizzazione ove si provveda a convenzione con la quale sono definite le modalità di assegnazione dei posti macchina e le condizioni economiche di accesso.

Le autorimesse di cui alla lettera b) del presente comma sono realizzate in concessione del diritto di superficie.

La concessione del diritto di superficie può, ad insindacabile giudizio del Comune, non essere richiesta nel caso di interventi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, limitatamente alle aree assoggettate all'uso pubblico.

5. Negli ambiti di P.R.G.C. definiti di Interesse Ambientale e Tipologico (Classe A) art. III.3.4.) le autorimesse di cui al 4°c. lett. a) possono essere realizzate solo in attuazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica diretti al recupero, riuso e valorizzazione del tessuto edilizio.
6. Negli ambiti di P.R.G. definiti di Pregio Storico, Artistico e/o Ambientale (Classe C art. III.3.4.) le autorimesse suddette possono essere realizzate solo con il riuso di edifici esistenti che abbiano carattere di travata rurale e/o accessorio, quando non più utili quali pertinenze dell'edificio principale. L'ammissibilità di dette autorimesse va altresì valutata in ragione del carico di traffico indotto, che, se non ritenuto compatibile con le caratteristiche della viabilità di afflusso e deflusso, ne pregiudica la realizzazione.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 2 ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. 6 **Verande**

- 1 E' ammessa l'esecuzione di manufatti di tamponamento provvisorio di balconi e terrazze unicamente in edifici non compresi nell'area di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico e di Centro Storico, ed alle seguenti condizioni:
 - a) il tamponamento avvenga con pannelli trasparenti ed amovibili; aventi le caratteristiche di serramento, di tipo accettato dal Comune;
 - b) non risultino incluse nel tamponamento bocche di immissione delle immondizie nei condotti di trasporto e finestre per l'aerazione di locali ad uso indipendente da quello delle verande e/o non da essa direttamente accessibili;
 - c) in edifici superiori a 2 p.f.t. non venga alterata la sagoma dell'edificio determinata dai solai permanenti esistenti;
 - d) non interessino fronti degli edifici direttamente prospettanti su spazi pubblici;
 - e) la superficie di pavimento chiudibile non può essere superiore a mq. 7,50;
 - f) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda (finestre che devono comunque rimanere anche eventualmente sostituendo l'originaria muratura di contorno con serramenti) non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento del locale stesso; la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non deve essere inferiore a 1/6 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che si aprono su di essa; qualora siano presenti all'interno della veranda tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda deve essere resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente una superficie non inferiore a 1/30 della superficie della veranda, con un minimo di mq. 0,20; tubazioni e misuratore possono essere collocati in un apposito settore della veranda, separato con parete divisoria, ventilato con le stesse modalità di cui sopra ed accessibile per l'ispezione;
 - g) le cucine, i locali con posto cottura ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
 - h) non siano installati nella veranda corpi o apparecchi riscaldanti, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucina e altre apparecchiature ed arredi che mutino le caratteristiche di volume tecnico accessorio al servizio dell'unità immobiliare.
- 2 Nel caso di edifici plurifamiliari l'installazione è ammessa sulla base di progetto tipo, approvato dai condomini, cui sono da uniformare le singole realizzazioni.
- 3 La realizzazione di verande può essere prevista negli edifici esistenti e nei progetti di nuovi edifici.
- 4 Le opere, nei limiti qualitativi e quantitativi sopra descritti, in quanto dirette al contenimento dei consumi energetici degli edifici, sono da intendere quali impianti tecnologici e sono pertanto soggette a denuncia agli effetti dei combinati disposti dell'art. 26 della Legge n° 10 del 9 gennaio 1991 e dell' art.4 della L. 4 dicembre 1993

n° 493 come modificato dall'art. 2, comma 60 della Legge 23 dicembre 1996 n° 662.
La denuncia contiene tutti gli elementi probatori delle condizioni di cui al 1° e 2° comma.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO
 CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO
 Art. 1 **Aree di parcheggio pertinenziali**

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o produttiva è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi pertinenziali:

- A) per uso residenziale per abitante insediato calcolato a norma del precedente art. II.2.4.:**
- | | |
|---|---------------------------------------|
| a1) interventi di restauro di ristrutturazione di risanamento | mq 5,00 |
| a2) nuove costruzioni e completamenti | mq 1,00 per mc10
con min. 10 mq/ab |
- B) per uso terziario:**
- | | |
|--|--|
| b1) attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo | mq 1,00 per mq100 di area asservita
mq. 0.5 per mq. di S.U. |
| b2) attrezzature ricettive | mq.0,50 di S.U. |
| b3) uffici | mq 0,30 per mq di S.U. |
| b4) commercio per metro quadro di superficie di vendita: | |
| a) superficie di vendita superiore a mq 400: | mq 1,00 per mq di Superficie di vendita |
| <i>fatte salve maggiori dotazioni dovute in applicazione della D.C.R. 347-42514/03 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione al D.Lgs 31 marzo 1998 n°114"</i> | |
| b) superfici di vendita inferiori a mq 400: | mq 0,50 per mq di Superficie di vendita |
- C) per attività industriali artigianali o di deposito:**
- per ogni addetto, calcolato come al precedente art. II.2.4, mq. 10,00.

- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G. limitatamente alla quota eccedente il fabbisogno di parcheggio pubblico espresso dall'intervento, o all'interno del corpo di fabbrica, o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.
- 3 Per interventi ricadenti nei complessi di pregio storico, artistico, ambientale, o nelle aree di interesse ambientale documentario e tipologico, o nelle aree di ristrutturazione, o nelle aree di capacità insediativa esaurita, ove l'avente titolo agli interventi non disponga delle aree necessarie per la costituzione di parcheggi, le predette quantità, quali urbanizzazioni primarie, possono essere monetizzate, secondo modalità definite con deliberazione consigliare.

- 4 Le aree o le superfici utili destinate a parcheggio pertinenziale, quando non dismesse, a norma del presente articolo, non possono essere cedute separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legate con vincolo pertinenziale.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO
CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO
Art. 2 **Tutela del verde**

A) **SVILUPPO DEL VERDE**

a1 **L'esecuzione di interventi edilizi è subordinata alle seguenti dotazioni minime di aree sistemate a verde pubblico:**

- **12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.**

L'esecuzione degli interventi edilizi è subordinata alle seguenti dotazioni minime di aree sistemate a verde privato:

- **per ogni mq. di S.U. destinata ad attività residenziale: mq 2,50**
- **per ogni mq. di S.U. destinata ad attività terziaria ed a servizi pubblici e privati mq 0,50**
- **per ogni mq. di S.U. destinata ad attività produttive mq 0,30**

a2 Le superfici sopraindicate devono essere reperite nelle aree di pertinenza degli edifici, o in aree destinate a verde di arredo dal P.R.G.

a3 Le caratteristiche delle colture arboree sono definite dal regolamento edilizio.

a4 Ove l'avente titolo non disponga delle aree necessarie le predette dotazioni (quali urbanizzazioni primarie) possono essere monetizzate secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

B) **COLTURE PREGIATE**

b1 Nelle aree per colture pregiate individuate dal P.R.G. nelle tavole di progetto in scala 1:2000 e 1:5.000 sono ammessi unicamente interventi diretti al miglioramento delle colture agricole con divieto di esecuzione di opere edilizie diverse dalla recinzione dai fondi e da opere irrigue.

C) **ARREDO PRIVATO**

c1 Nelle aree per arredo privato individuate dal P.R.G. nelle tavole di progetto in scala 1:2.000 sono ammessi unicamente interventi diretti alla conservazione e rinnovo delle attrezzature sportive esistenti.

D) **PARCHI PRIVATI**

d1 Nelle aree indicate dal P.R.G. a parco privato è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma del 9° comma dell'articolo 56 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni.

- d2 Non è ammessa la costruzione di qualunque manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.
- d3 Sugli edifici esistenti sono di norma ammessi interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia interna, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 3 **Autorizzazione all'insediamento industriale, commerciale e alla modifica di destinazione d'uso di attrezzature ricettive**

- 1 A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n° 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.
- 2 Per il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali valgono i disposti della DCR 29.10.99 n. 563-13414.
- 3 Per edifici con in atto esercizi alberghieri e para alberghieri, è fatto comunque divieto di modificare la destinazione d'uso, senza avere preventivamente conseguito il permesso di costruire. Il permesso di costruire è dato dal Sindaco, sentita la C.I.E. su parere vincolante del Consiglio Comunale con cui si dichiara la superfluità dell'attrezzatura oggetto di intervento nel quadro della capacità ricettiva esistente.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 4 **Opere in aree attigue a strade provinciali e statali**

- 1 Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- 2 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n° 56/77 non possono essere autorizzati di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e destinate, dagli assi stradali statali e provinciali.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 5 **Accessi controllati**

- 1 Fatto salvo quanto stabilito al precedente art.IV.3.4 ove è indicato dal P.R.G. il vincolo di accesso controllato, non possono essere autorizzati accessi veicolari diretti sulla strada di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici, se non indicate dal P.R.G. o da strumenti urbanistici esecutivi.
- 2 Per effetto del 1° comma, lungo la strada statale 460, non possono essere autorizzati accessi veicolari diretti al servizio di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici, se non per quanto indicato nelle tavole di P.R.G. o di strumenti urbanistici esecutivi.
- 3 **L'area commerciale "L2" e le aree a servizi S.6.1, S.6.2, S.6.3 non potranno avere accessi diretti dalla ex strada statale 460.
Il comparto formato dall'area L2 e dall'area residenziale individuata come S.U.E. n. 01 dovrà avere accesso unicamente dalla strada provinciale adiacente e l'incrocio con la ex strada statale 460 dovrà essere regolato tramite la realizzazione di una rotatoria.**

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 6 **Vincolo ai sensi del T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali n°490/99**

- 1 Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del Titolo I del T.U. n° 490/99 (ex Legge 1089/39) circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relativi ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
- 2 Tutti gli interventi ricadenti su immobili soggetti a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma del Titolo II del T.U. n° 490/99 (ex Legge 1497/39) sono sottoposti al preventivo parere vincolante secondo le disposizioni della L.R. n°20/89.
- 3 Il parere della Commissione di cui all'articolo 91/bis della Legge Regionale n° 56/77, oltre ai casi dovuti ai sensi dei commi 2°, 9° e 10° del medesimo articolo, può comunque essere richiesto a discrezione del Sindaco, sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale; la richiesta di parere interrompe i termini stabiliti dalle leggi e regolamenti vigenti per il rilascio delle prescritte concessioni o autorizzazioni.
- 4 Si richiamano in quanto applicabili i disposti della L. 431/1985.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO
CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO
Art. 7 **Allineamento di quota**

- 1 Il piano di campagna delle costruzioni a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale o superiore al piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, o ad essi raccordato con piani e pendenze non superiori al 5%
- 2 La superficie di calpestio del piano terreno degli edifici non potrà essere a quota inferiore a quello del piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, con la sola eccezione per l'eventuale piano a pilotis e per locali non abitabili.
- 3 Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio del permesso di costruire.
- 4 In caso di nuova costruzione, o ampliamento, è fatto divieto di modificare la quota del piano di campagna esistente. Pertanto non sono ammessi riporti di terreno intorno alle costruzioni a coprire le zone seminterrate. La quota del piano terreno delle nuove costruzioni, o degli ampliamenti, deve coincidere con il piano di campagna esistente all'atto dell'inoltro della richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività edilizia.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 8 **Porticati**

- 1 Ove il P.R.G. prescrive con indicazione topograficamente definita, la costruzione di porticati nelle costruzioni si dovrà provvedere alla formazione di area porticata assoggettata ad uso pubblico nella misura stabilita dal Comune.
- 2 Le caratteristiche edilizie e dimensionali dei porticati saranno stabilite dal Comune con apposito provvedimento o nell'ambito del regolamento edilizio.
- 3 E' comunque facoltà insindacabile del Comune prescrivere la formazione obbligatoria di porticati, caso per caso, o nel complesso, in sede di esame delle istanze di permesso di costruire, o con specifici provvedimenti amministrativi, quali l'ordinanza del Sindaco.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 9 **Facciata con definito carattere architettonico**

- 1 Il P.R.G. prescrive con indicazione topografica definita, la conservazione, di cortine murarie e di facciata con definito carattere architettonico.
- 2 Tali cortine murarie e facciate sono assoggettabili unicamente ad interventi conservativi, a prescindere dal tipo di intervento ammesso sulla restante parte dell'edificio.
- 3 Le modalità di conservazione sono stabilite o in sede di S.U.E., o in sede di progetto esecutivo, da allegare alle istanze di denuncia di inizio attività o permesso di costruire.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 10 **Allineamento in progetto dei fronti**

- 1 Il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni indica la ricorrenza dell'imposta al suolo del corpo di fabbrica; esso va rispettato per le nuove costruzioni, limitatamente agli edifici principali.
- 2 Vincoli di allineamento, non indicati nel P.R.G. possono altresì essere fissati in sede di rilascio del permesso di costruire.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 11 **Sagoma massima, numero piani fuori terra, autorimesse interrato**

- 1 sagoma massima: indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta dagli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatte salve le quantità edificatorie ammesse in applicazione degli indici parametrici fissati ed i diritti di terzi; in sede di progettazione degli interventi sono ammessi scostamenti massimi di profondità di m. 2,00 in eccedenza al perimetro indicato; per gli edifici esistenti la sagoma, ai fini delle presenti norme, è definita dal perimetro dell'edificio al lordo di eventuali rientranze di superficie in complesso, in pianta, non superiore a mq. 25,00.
- 2 numero piani fuori terra definiti: indica il numero massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita per qualunque destinazione. Ai fini dell'altezza massima consentita si assume che ad ogni piano fuori terra prescritto corrispondano le seguenti altezze:
 - 1° p.f.t.: m 4,00 dalla quota 0,00 all'intradosso del 1° solaio;
 - altri piani: m 3,30 all'intradosso del solaio di copertura.
- 3 **Per il rispetto di particolari esigenze compositive e la continuità dei fronti con gli edifici latitanti, all'interno delle aree comprese negli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.), è ammesso lo scostamento in eccedenza di 1 p.f.t. per aree di superficie coperta non eccedente il 50% della sagoma indicata, ferme restando le quantità edificatorie ammesse.**
- 4 Altezze diverse da quelle sopra fissate sono ammesse, con provvedimento motivato dal Sindaco su parere della C.I.E.; nel caso di interventi in aree di interesse ambientale e documentario.
- 5 Il P.R.G. precisa la destinazione d'uso delle sagome di nuova costruzione in:
 - a) destinazioni residenziali (r),terziarie (t),produttive (p);
 - b) destinazioni accessorie, quali autorimesse, depositi, locali tecnici.
- 6 In sede esecutiva non sono ammesse destinazioni diverse e il permesso di costruire è data previo impegno dell'avente titolo al mantenimento della destinazione fissata.
- 7 Il P.R.G. indica le aree ove è prescritta la formazione di autorimesse interrato. La loro realizzazione è disciplinata da convenzione a norma del precedente art. IV.2.5.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 12 **Tipologie significative**

- 1 Il P.R.G. delimita, nelle aree di interesse ambientale e documentario, le porzioni di tessuto urbano documentanti tipologie insediative significative.
- 2 In tali aree, a prescindere dal tipo di intervento ammesso sugli edifici, negli interventi edilizi dovrà essere perseguito il rigoroso rispetto della tipologia sia edilizia che urbanistica e il restauro e il ripristino degli elementi costruttivi originari, riguardanti sia gli edifici principali che gli edifici accessori ed i manufatti di pertinenza.
- 3 Ove gli immobili delimitati appartengono a diversi proprietari, gli interventi eccedenti la ordinaria manutenzione sono subordinati alla formazione di comparto a norma dell'art. 46 della L.R. n° 56/1977. Può non darsi luogo al comparto, a giudizio della C.I.E., ove le singole proprietà siano riferite a intere cellule edilizie (edificio e aree di pertinenza) rispondenti alla trama catastale originaria. Può altresì non darsi luogo al comparto nel caso di progetti unitari accettati da tutti i proprietari interessati.
- 4 Nel caso in cui negli elaborati in scala 1:1.000 è indicata con apposita simbologia la presenza di tipologie significative senza che siano delimitati gli immobili interessati, alla istanza diretta a conseguire atti autorizzativi dovrà essere allegata documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto nella quantità necessaria a documentare lo stato dei luoghi, degli edifici e dei manufatti. E' compito della C.I.E. definire, sulla base della documentazione prodotta o anche di accertamento diretto, gli elementi da sottoporre alle provvidenze di cui al secondo comma, anche come condizione apposta all'atto di rilascio del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio attività.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 13 **Fasce di rispetto**

- 1 Il P.R.G. indica le fasce di rispetto alle opere, infrastrutture e impianti con la seguente precisazione:
 - a) fasce di rispetto permanenti;
 - b) fasce di rispetto condizionate.
- 2 Le fasce di rispetto di cui alla lettera a) costituiscono vincolo definito al suolo permanente per gli usi delle aree interessate.
- 3 Le fasce di rispetto di cui alla lettera b) costituiscono vincolo definito temporaneo al suolo, fino alla esecuzione delle opere interessate o alla durata in esercizio degli impianti cui sono destinate. Ad esecuzione avvenuta, le fasce di rispetto seguono, nella stessa profondità l'opera od infrastruttura realizzata. In caso di rimozione e/o cessazione di attività dell'opera e/o impianto le fasce di rispetto indicate si intendono soppresse.

1 **AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

- 1.1 Le aree libere sono inedificabili. La capacità edificatoria propria delle aree incluse nell'area di rispetto è trasferibile unicamente su fondi destinati all'attività agricola produttiva, per opere di imprenditori agricoli a titolo principale.
- 1.2 Sulle aree libere, che sono inedificabili, è ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, anche attrezzati, e colture arboree industriali. La capacità edificatoria propria delle aree incluse nell'area di rispetto è trasferibile unicamente su fondi destinati all'attività agricola produttiva, per opere di imprenditori agricoli a titolo principale

2 **FASCE DI RISPETTO ALLA VIABILITA'**

- 2.1 Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto alla viabilità veicolare e pedonale dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.
- 2.2 E' ammessa in dette aree
 - a) la realizzazione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari e dai percorsi pedonali e ciclabili non inferiore a m.0,75, con l'impegno da parte del titolare del permesso di costruire alla demolizione del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, nella misura necessaria all'allargamento dei sedimi stradali.
 - b) la realizzazione di stazioni di servizio agli utenti della strada a norma del Nuovo Codice della Strada e della normativa sulla installazione degli

impianti stradali di distribuzione dei carburanti.

- 2.3 Nelle fasce di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sugli edifici esistenti sono ammessi aumenti non superiori il 20% del volume esistente o, per edifici non valutabili in termini di volume, del 20% della superficie coperta, alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.
- 2.4 Nel caso di fasce di rispetto previste a protezione di viabilità pubblica e vicinale, sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione della Variante n°1, quando si configurino come prolungamento di fronte e/o come elemento strutturalmente e funzionalmente collegato, e comunque con una distanza minima non inferiore a m 5,00 dal ciglio di strade comunali e/o vicinali e di m 10,00 dal ciglio delle strade statali e provinciali.
La capacità edificatoria propria delle aree comprese nella fascia di rispetto è trasferibile sulle aree finitime in quanto appartenenti alla stessa proprietà e solo per il tratto interessato dal lotto oggetto di edificazione.
- 2.5 Si richiamano i disposti al 6° e 7° capoverso del paragrafo G1 dell'art. III.2.2.

3 FASCE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

- 3.1 Si richiamano i disposti del 3°, 4° e 5° capoverso del precedente punto 2).
- 3.2 La trasferibilità della capacità edificatoria delle aree comprese nella fascia di rispetto è disciplinata dal 2° capoverso del punto 1).
- 3.3 Sono fatti salvi provvedimenti di leggi statali o regionali più restrittivi.

4 AREE E FASCE DI RISPETTO AD IMPIANTI TECNOLOGICI

- 4.1 Si richiamano i disposti al punto 3).
- 4.2 Per i pozzi dell'acquedotto valgono i disposti del D.P.R. n. 236/88 "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183" successivamente modificato dal D.L. 152/99 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento" e dal D.L. 258/00 "Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 in materia di tutela delle acque dall'inquinamento"
- 4.3 Per la fascia di rispetto dai depuratori valgono i disposti della Legge 319/76 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" ed i relativi criteri, metodologie e norme tecniche generali contenute nella Delib. Com. Ministero dei Lavori Pubblici 4/02/77.
- 4.4 Per i serbatoi di accumulo di acqua interrati è imposta una fascia di rispetto per una distanza radiale di m. 100.
- 4.5 Per le linee elettriche si applicano le norme previste al D.M. 21 marzo 1988 e s.m.i.

5 **FASCE DI RISPETTO ALLE LINEE FERROVIARIE.**

5.1 Si richiamano i disposti del D.P.R. 11/7/80 n° 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto e alla utilizzazione delle fasce di rispetto, e in particolare, gli articoli 49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art. 52 (recinzioni e simili), l'art. 53 (canali e fossi), art. 54 (fornaci, fucine e fonderie), art. 55 (boschi), art. 56 e 57 (depositi), art. 58 (infrastrutture), art. 59 (scavi); le riduzioni delle distanze prescritte, a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite, sono ammissibili solo in quanto comunque eccedenti le fasce di rispetto individuate dal P.R.G.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 14 **Manufatti di interesse documentario**

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale i manufatti di interesse documentario (F). Di esse non è ammesso l'abbattimento e/o l'asportazione dai siti in cui sono ubicati; vanno invece, sottoposti ad interventi manutentivi e di restauro, quali elementi di decoro urbano.
- 2 Si applica il disposto del 3° c. dell'art. IV.1.1. e del 3° c. dell'art. IV.1.2.
- 3 Sono comunque da intendere quali manufatti di interesse documentario tutelati dal PRG:
 - a) le edicole votive e cappelle isolate sorte lungo gli antichi percorsi campestri;
 - b) i lavatoi di corredo ai corsi d'acqua e bealere artificiali;
 - c) i monoliti lapidei o le colonne in muratura e non, di corredo dei vigneti di vecchio impianto.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO 3 VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 15 **Pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica**

- 1 La indagine geologico-tecnica con gli allegati cartografici classifica il territorio comunale secondo le direttive contenute nella CIRC.PRES.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996, e detta la disciplina relativa a ciascuna classe.
- 2 Le prescrizioni contenute nella predetta indagine geologico-tecnica si applicano indipendentemente dalla destinazione d'uso e dalle caratteristiche di utilizzazione previste dal PRG, intendendosi che la messa in sicurezza dei siti è condizione preliminare agli interventi in ragione della loro consistenza.
- 3 **3a Devono essere rispettate le indicazioni contenute negli studi elaborati per la verifica idraulica e idrogeologica al P.A.I.**
 - 3b Tutti i corsi d'acqua della rete idrografica principale o secondaria non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari, subire restringimenti d'alveo o modifiche del loro percorso naturale.**
 - 3c Si dovrà procedere alla costante manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, sia pubblici che privati, evitando l'occlusione, anche parziale delle sezioni di deflusso.**
 - 3d Per tutti ed in particolare per il rio Levesa non dovranno essere consentiti interventi edificatori (neanche si tratti di pertinenze in zone già edificate) all'interno di una "fascia" di territorio pari ad almeno 10 metri dal canale di deflusso attivo.**
 - 3e In riferimento alla normativa sovraordinata del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dovranno essere rispettate le norme di attuazione, in particolare l'art. 18 e i relativi commi (con specifico riguardo al comma 7); le norme del P.R.G.C. sono subordinate ai principi di cui all'art. 8 delle stesse norme tecniche di attuazione del P.A.I.**
 - 3f Devono essere rispettate le norme del D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".**

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO 1 NORME FINALI

Art. 1 **Deroghe**

- 1 Sono ammesse deroghe alle presenti norme solo per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali (all'interno dei centri abitati), alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

- 2 E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agro-silvo-pastorali e unicamente per impianti tecnologici finalizzati all'erogazione di pubblici servizi configurabili quali opere di urbanizzazione primaria, come definiti all'art.51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- 3 I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati in l'osservanza dell'articolo 14 del DPR 6 giugno 2001 n°380; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta Regionale.

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO 1 NORME FINALI

Art. 2 **Norme in contrasto**

- 1 Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dai Regolamenti Edilizi che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle Leggi Statali e Regionali in vigore in materia di salvaguardia.

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE
CAPO 1 NORME FINALI
Art. 3 **Norme specifiche per particolari aree**

1 Area di S.U.E. n° 01

- 1.1 L'area in oggetto confina:
- ad est con la Strada Comunale in prosecuzione con la Via C.Nigra;
 - a sud con la strada di P.R.G.C.;
 - ad ovest con la fascia di rispetto fluviale della Roggia Consortile fra Salassa, Favria, San Ponso.
- 1.2 Per l'area indicata l'obiettivo del P.R.G. è la creazione di un nuovo insediamento sulla base di un preciso disegno che risponda al carattere del contesto costituito dal limite dell'edificato sul terrazzamento naturale in direzione nord-sud. L'intervento sarà attuato secondo i parametri indicati nei quadri sinottici e sarà disciplinato da Strumento Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata.
- 1.3 **Nell'attuazione dei tre comparti si dovrà osservare, in via preferenziale, la seguente progressione per fasi in base ai subambiti individuati sulla Tavola B3:**
- comparto R2.4
 - fase 1 subambito R2.4 a
 - fase 2 subambito R2.4 b
 - comparto R2.6
 - fase 1 subambito R2.6 a
 - fase 2 subambito R2.6 b
 - comparto R2.9
 - fase 1 subambito R2.9 a
 - fase 2 subambito R2.9 b
- l'attuazione dei subambiti dovrà essere contestuale alla progressiva realizzazione della maglia infrastrutturale secondo la direttrice sud-nord, al fine di garantire la graduale occupazione del territorio e la funzionale ed organica infrastrutturazione dell'ambito di intervento.**

2 Area di S.U.E. n° 02

- 2.1 L'area in oggetto confina:
- a nord-est con la Strada Statale 460;
 - a sud-ovest con la Strada Comunale Salassa-Cuornè.
- 2.2 Per l'area indicata il P.R.G. recepisce il Piano Esecutivo Convenzionato di Iniziativa Privata, approvato precedentemente alla stesura del P.R.G. stesso,

confermandone la destinazione ad " Area edificabile a destinazione terziaria" finalizzata alla costruzione di varie attrezzature costituenti un Parco Commerciale con stazioni di distribuzione carburanti e relativi accessori. L' intervento sarà attuato secondo i parametri indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C. approvato.

3 Area di S.U.E. n° 03

3.1 L'area in oggetto confina:

- a sud-ovest con la Via Borrone;
- a nord-est con la Via Ricetti.

3.2 Per l'area indicata il P.R.G. recepisce il Piano di Recupero di Iniziativa Privata, approvato precedentemente alla stesura del P.R.G. stesso, confermandone la destinazione ad "Area per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali" ed "Area per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali" finalizzata alla collocazione di attività di tipo terziario, commerciale, di artigianato di servizio, direzionale, residenziale e relative autorimesse private. L'intervento sarà attuato secondo i parametri indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero approvato.

4 Area di S.U.E. n° 04

4.1 L' area in oggetto confina:

- a sud-ovest con la Via IV Novembre;
- a nord-est con la via Don Porporato.

4.2 Obiettivo del P.R.G. è la riqualificazione dell'area occupata dallo scheletro in cemento armato dell'edificio industriale interessato da incendio ed oggi abbandonato. In considerazione della centralità e dell'importanza del contesto si propone un nuovo disegno urbanistico (con o senza demolizione dello scheletro esistente) in continuità con la matrice delle preesistenze costituenti l'antico bastione sul terrazzamento naturale in direzione nord-sud.

L' intervento sarà attuato secondo i parametri indicati nei quadri sinottici e sarà disciplinato da Piano di Recupero di Iniziativa Privata.

4.3 **Nel caso di intervento di demolizione dello scheletro esistente, il nuovo volume edilizio dovrà essere realizzato con materiali, tipologie e modelli aggregativi propri del contesto edilizio storico.**

5 Area di S.U.E. n° 05

5.1 L'area in oggetto è collocata sul limite sud del territorio comunale ai bordi della zona di recente edificazione caratterizzata da un tessuto fitto di villette uni e bifamiliari.

- 5.2 L'intervento sarà attuato secondo i parametri indicati nei quadri sinottici e sarà disciplinato da Strumento Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata.

6 Area di S.U.E. n° 06

- 6.1 L' area in oggetto confina:
- a nord con la Via Chiaventone;
 - a sud-ovest con la Via Torino;
 - a sud con la Via San Ponso;
 - a nord-ovest con la Via Cavour.
- 6.2 Obiettivo del P.R.G. è il recupero dell' area caratterizzata da un fitto tessuto di edilizia minuta in gran parte degradata e soffocata da recenti superfetazioni. Il P.R.G. prevede la ristrutturazione dell' edificato lungo i margini nord-ovest (Via Cavour) e nord (Via Chiaventone), la demolizione dei fabbricati recenti lungo la via Torino con la ricostruzione della corte interna aperta verso sud-ovest. Al centro della corte potrà essere realizzato un nuovo edificio su pilotis per consentire la completa permeabilità in direzione della Via Torino e del parco adiacente della Villa Eugenia. L' intervento sarà attuato secondo i parametri indicati nei quadri sinottici e sarà disciplinato da Piano di Recupero di Iniziativa Privata.

7 Area di S.U.E. n° 07

- 7.1 L'area in oggetto confina:
- a nord-ovest con la Via San Giuseppe;
 - a nord-est con la Via Borrone.
 - a sud con l' edificato.
- 7.2 Per l'area indicata il P.R.G. recepisce il Piano di Recupero di Iniziativa Privata, approvato precedentemente alla stesura del P.R.G. stesso, confermandone la destinazione terziario, commerciale e residenziale con relativi accessori e parcheggi. L'intervento sarà attuato secondo i parametri indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero approvato.

8 Area di S.U.E. n° 08

- 8.1 L'area in oggetto confina:
- a sud con la Strada della Stazione;
 - a nord con la Via Chiaventone;
 - ad ovest con il Rio Levesa.

L'area è attraversata in direzione est-ovest dalla Via San Ponso.

- 8.2 Nell'area indicata è obiettivo del P.R.G. la riqualificazione delle parti occupate dalle strutture produttive obsolete e non utilizzate, nonché il recupero dell'ambito della Villa Eugenia e del parco con i suoi elementi di connotazione. L'intervento di ristrutturazione urbanistica, nei limiti indicati nei quadri sinottici, è disciplinato da Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.
- 8.3 Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato per parti in conformità con i comparti di attuazione indicati in cartografia.

9 Area di S.U.E. n° 09

- 9.1 L'area in oggetto costituisce l'ampliamento della esistente zona a caratterizzazione produttiva collocata a sud della Strada della Stazione in direzione del Comune di San Ponso. In direzione est l'area confina con la fascia fluviale del Rio Levesa che crea una sorta di cuscinetto tra le attività produttive e la parte abitata del centro di Salassa.
- 9.2 Nell'area indicata è obiettivo del P.R.G. la individuazione di spazi per l'insediamento delle nuove attività produttive su una trama viaria razionale che si raccordi con la prevista prosecuzione della strada Pedemontana per Ivrea in modo da spostare il traffico pesante dalla Strada della Stazione e quindi dal centro dell'abitato. Il P.R.G. definisce anche cartograficamente le aree a servizi (parcheggi, verde) in modo da bilanciare la scarsa dotazione degli stessi presente nelle aree produttive adiacenti già edificate. L'intervento è disciplinato da Strumento Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata.
- 9.3 Lo Strumento Urbanistico Esecutivo potrà essere attuato per parti in conformità con i comparti di attuazione indicati in cartografia.
- 9.4 L'attuazione per parti dello Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà rispettare le seguenti fasi in successione temporale:**
- fase 1 attuazione dei comparti IA20.11 e IA20.12 con relative aree a servizi e viabilità;
 - fase 2 attuazione del comparto IA20.13 con relative aree a servizi e viabilità.
- 9.5 La progressiva attuazione dei nuovi ambiti produttivi dovrà essere organicamente correlata alla realizzazione del collegamento alla nuova viabilità provinciale; in particolare l'attuazione della fase 2, di cui al precedente comma 9.4, è subordinata all'avvenuta esecuzione della viabilità pedemontana e delle relative connessioni con la rete viaria locale.

- 12 Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno essere reperite aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore a mq 15 per abitante insediato.
- 13 Fino alla esecuzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dal P.R.G. è ammesso il mantenimento delle attività produttive esistenti e gli impianti possono essere soggetti ad interventi di manutenzione e di ristrutturazione interna. Agli interventi diretti al mantenimento delle attività insediate a partire dall'entrata in vigore del P.R.G., hanno titolo unicamente i titolari delle predette attività.

pagina non scritta

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO 2 NORME TRANSITORIE

Art. 1 **Piano delle discariche controllate**

- 1 Il progetto di P.R.G. individua le eventuali discariche di rifiuti solidi urbani esistenti ed i necessari ampliamenti. L'individuazione di nuove discariche dovrà avvenire secondo le procedure e contenuti della L.R. 59 del 13.4.1995 e del D.M. 441/97, e comporta la istituzione di fasce di rispetto definite dalle autorità competenti per il rilascio della autorizzazione all'insediamento

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO 2 NORME TRANSITORIE

Art. 2 **Disciplina transitoria dell'attività costruttiva**

- 1 Ai fini dell'applicazione del 5° c. dell'art.85 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono da intendere assimilati agli interventi di cui alla lett. f) dell'art.13 della predetta legge gli interventi di realizzazione di nuove opere ammessi dal PRG di cui agli artt.III.3.4 §§ A-B-C-C1-C2-D-E; III.4.4 §§ A-B; III.5.2 § D; semprechè abbiano i requisiti infrastrutturali richiesti all'art.91 quinquies della L.R. 56/77; negli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.13 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono da intendere compresi gli interventi di cui ai p.ti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dell'art.IV.1.2, nonché gli interventi eventualmente ammessi in area agricola ad opera di soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale.

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE
CAPO 3 GLOSSARIO
Art. 1 **Definizioni regolamentari**

1 Per una univoca applicazione delle presenti norme, si danno le seguenti definizioni terminologiche aventi efficacia regolamentare:

1. Apparato decorativo.

1.1 Costituiscono l'apparato decorativo di un immobile edificio e/o manufatto:

- edicole votive e celebrative in genere;
- lapidi e targhe commemorative;
- vasche e fontane in pietra naturale;
- paramenti murari eseguiti con pietra a spacco;
- portali e cornici in pietra;
- pavimentazioni eseguite con ciottoli di fiume, in quadrotti di pietra a spacco o in legno;
- opere in materiale lapideo o ligneo non costituenti il sistema statico, eseguite in epoca precedente il 1930;
- strutture lignee o lapidee portanti balconate od aggetti di qualsiasi tipo, all'esterno degli edifici;
- parapetti in legno e in ferro eseguiti nella forma originaria;
- pantalere in legno di coronamento di cornicioni;
- quadri iconici e/o pitture murali;
- scritte murali segnalanti pubblici esercizi, insegne, targhe e tabelloni di qualsiasi genere, di esecuzione precedente al 1930;
- opere da decoratore all'interno degli edifici eseguite con la tecnica dell'affresco;
- manufatti decorativi di qualsiasi genere e fattura di epoca precedente al 1930.

1.2 L'apparato decorativo di un immobile non può essere impoverito; esso va documentato negli atti progettuali, e può essere sottoposto, previo conseguimento della prescritta autorizzazione, a intervento conservativo, di ripristino o rifacimento ove lo stato di degrado lo richieda.

2. Area edificabile.

2.1 E' data dalla superficie fondiaria del lotto, come definita dalle norme P.R.G. e deve avere le seguenti caratteristiche:

- avere una propria capacità edificatoria, in base alle previsioni di P.R.G.;
- essere classificabile come area urbanizzata come definita al successivo punto 4.

2.2 L'area edificabile concerne una sola proprietà ma può concernere più proprietà quando siano comprese in uno strumento urbanistico esecutivo.

- 2.3 Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione, debitamente trascritta nei registri immobiliari, tra i comproprietari interessati.
- 2.4 L'area di pertinenza di uno o più edifici sul lotto non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, salvo nel caso in cui una ulteriore edificazione, per completamento o ampliamento, sia ammessa dal P.R.G
- 2.5 Non possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni per la trasformazione edilizia di iniziativa privata in aree non edificabili.

3. Area libera.

- 3.1 E' un'area libera da costruzioni di qualsiasi genere, o che diviene tale a seguito di demolizione delle costruzioni esistenti.
- 3.2 L'area libera può essere edificabile o non edificabile in base alle norme, indici, e prescrizioni del P.R.G. e/o può concorrere al completamento di aree edificabili contigue, in quanto ammesso dalle norme del P.R.G.

4. Area urbanizzata.

- 4.1 Si definisce area urbanizzata quella dotata delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
 - b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a supportare le caratteristiche dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 4.2 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'area è classificata come urbanizzata quando ha accesso diretto al sistema viario, ed è allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma ove esistano o se ne prevede l'esecuzione.
- 4.3 Nelle aree agricole e agricole-speciali ha titolo sostitutivo dell'impianto di cui alla lettera c) del precedente 1° comma la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della Legge 319/76 e successivi provvedimenti.
- 4.4 Ai fini dell'applicazione dell'art. 6, 8° c. lett.b), si intende l'area dotata di opere di urbanizzazione primaria e data funzionante collegata con quelle comunali, quanto l'area asservita al permesso di costruire è direttamente accessibile alle opere di cui alla lett. a) del precedente comma, e gli immobili risultino dotabili

delle opere di cui alle lettere b), c), d) con opere di semplice e diretto allacciamento.

5. Destinazioni d'uso.

5.1 La destinazione d'uso degli immobili è data dalla destinazione originaria, dalla destinazione in atto, dalla destinazione del P.R.G., dalla destinazione in progetto.

- 1) Destinazione originaria:
è originaria la destinazione fissata negli atti di classamento catastale.
- 2) Destinazione in atto:
è in atto la destinazione accertata dagli Uffici Comunali, o dichiarata con atto sostitutivo di notorietà del Proprietario o avente titolo, o, diversamente accertata in atti notarili, o documentata in atti progettuali.
- 3) Destinazione di P.R.G.:
è la destinazione fissata dal P.R.G. con le definizioni di cui al Titolo III delle N.d.A.
- 4) Destinazioni in progetto:
La destinazione in progetto dei suoli deve essere conforme alle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.

5.2 Essa è documentata:

- se è soggetta a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o a semplice comunicazione, negli atti tecnici e/o amministrativi relativi;
- se non soggetta a procedure autorizzative comunali:
- dalle denunce, comunicazioni e/o avvisi in quanto dovuti a norma di Leggi, alle Autorità e/o Enti Competenti;
- dalle denunce di cui al R.D. 12.10.1933 n°1539 e al D.P.R. 1.12.1949 n° 1142.

5.3 Negli atti tecnici e/o amministrativi relativi agli interventi subordinati al preventivo assenso del Comune o a semplice Comunicazione deve essere dato conto della destinazione originaria, della destinazione in atto, della destinazione di P.R.G., nonché del classamento catastale in progetto. Tali elementi costituiscono parte integrante dell'atto amministrativo di assenso. Copia della denuncia ai fini del classamento catastale deve essere trasmessa al Comune unitamente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, ove questi sussistano. Denunce di classamento, o classamenti diversi da quelli indicati in progetto costituiscono difformità delle opere da quelle autorizzate.

5.4 La destinazione approvata dagli atti amministrativi Comunali di assenso, o comunicata all'Amministrazione Comunale nei casi dovuti, non è modificabile senza ulteriori atti amministrativi equipollenti.

6. Fabbricato accessorio:

6.1 Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio

di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato "principale" esistente quali pertinenza.

7. Fabbricati rurali:

7.1 A norma dell'art. 39 del D.P.R. 1.12.1949 n°1142 sono le costruzioni e porzioni di costruzioni con accessori appartenenti allo stesso proprietario e avente titolo di terreni cui servono e siano destinati:

- a) all'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, ritenendosi per tali anche guardiani o custodi dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali, nonché coloro che col nome di capisquadra; sorveglianti, campari o altro equivalente, conducono o assistono materialmente i giornalieri e gli operai.
- b) al ricovero del bestiame necessario per quella coltivazione o alimentato da quei terreni;
- c) alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agrari dei terreni, nonché alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi.

8. Fronte di un edificio:

8.1 Si considera "fronte" il tratto apparente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente all'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.

8.2 Lo sviluppo di un "fronte" è la distanza in metri tra due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

9. Immobile:

9.1 A norma dell'art. 812 del Codice Civile sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

10. Minima unità colturale:

10.1 Si intende per minima unità colturale la estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola.

10.2 La minima unità colturale è data dal più piccolo dei valori seguenti:

- la superficie sia almeno tale da richiedere 287 giornate lavorative, calcolate sulla base delle colture esistenti;
- la superficie sia almeno pari a quella necessaria alla costruzione di una

abitazione di tipo rurale di mc. 350, in applicazione dei parametri di utilizzo riferiti alle colture esistenti o in progetto.

10.3 A norma dei combinati disposti dall'art.846 del Codice Civile e della lettera b) del 4° comma del precedente punto 3.9.10 nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, nella costruzione o nei trasferimenti di diritti reali sui terreni stessi non deve farsi luogo a frazionamento che non rispettino la minima unità colturale sopra definita.

10.4 Si richiamano, in quanto applicabili, le norme di cui agli artt. 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855 del Codice Civile.

11. Parete finestrata:

11.1 Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione con aperture finestrate utili al rispetto dei rapporti aeroilluminanti di legge e da cui è possibile l'affaccio.

11.2 Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze dei balconi e terrazzi, se aggettanti più di m.1,50.

11.3 Non costituiscono parete finestrata le parti in cui esistano luci prive della caratteristica di veduta, o finestrate eccedenti i previsti rapporti aeroilluminanti, o le finestre di locali accessori.

12. Pertinenze:

12.1 A norma dell'art. 817 del Codice Civile sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio od ornamento di un'altra cosa.

12.2 Gli atti giuridici, e quindi gli atti autorizzativi e concessori, che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze. Le pertinenze possono formare oggetto di atti giuridici separati.

13. Piano abitabile:

13.1 Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare e anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici.

14. Stanza o vano utile:

14.1 Per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle

abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed una ampiezza di almeno mq. 9 ed il suo soffitto si trovi ad un'altezza almeno pari a m. 2,70 per le nuove costruzioni ed a m. 2,40 per gli edifici esistenti.

15. Tipologia edilizia:

15.1 Ai fini dell'applicazione del Titolo IV Capo I delle N.d.A. del P.R.G. hanno titolo prescrittivo le seguenti definizioni:

1) **TIPO EDILIZIO**

15.1.1 Per tipo edilizio si intende ciascun edificio in quanto riconducibile, assieme a tutti quelli che presentino analoghi rapporti tra le componenti (struttura-distribuzione-apparato decorativo), ad un unico modello.
Si distinguono di seguito i tipi edilizi di base.

2) **DISTRIBUZIONE**

15.1.2 E' data dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali per la distribuzione all'interno degli edifici, o di parti di essi, e per l'accesso dall'esterno all'interno dell'edificio.

15.2 L'insieme degli elementi costituiscono lo schema distributivo:

2.1. assiale: quando l'accesso alle parti dell'edificio aventi struttura perimetrale completa avviene attraverso ballatoi e loggiati esterni o corridoi interni;

2.2. nodale: quando l'accesso alle parti dell'edificio aventi struttura perimetrale completa avviene direttamente dal vano scala tramite pianerottoli. La distribuzione nodale vincola la posizione degli accessi.

15.3 Gli elementi distributivi distintivi dei diversi tipi edilizi negli edifici di epoca precedente al 1900 e non destinati ad interventi di ristrutturazione totale non possono essere soppressi.

3) **STRUTTURA PORTANTE**

15.4 E' data dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali che costituiscono il sistema statico dell'edificio. Essi si distinguono in:

3.1. elementi strutturali portanti: sono gli elementi verticali (muri, pilastri, colonne), su cui poggiano gli elementi strutturali portati. Negli elementi strutturali portanti di edifici di epoca precedente al 1900, se non destinati ad interventi di ristrutturazione totale, possono essere aperti unicamente varchi per l'adeguamento funzionale e distributivo interno, di limitata entità e comunque tali da non presupporre la eliminazione degli elementi strutturali stessi. Nello stesso modo gli elementi strutturali di comunione a più edifici non possono essere alterati ai fini dell'aggregazione tipologica.

3.2. elementi strutturali portati: sono gli elementi che costituiscono i piani di calpestio, le scale, le coperture.

4) **TIPI EDILIZI DI BASE**

15.5 I tipi edilizi di base sono distinti nei seguenti sottotipi:

4.1. **TIPO EDILIZIO A SCHIERA**

15.5.1 La casa a schiera è un edificio unifamiliare aggregato in serie con altre case dello stesso tipo. Gli elementi caratterizzanti sono:

- a) fronti interamente o prevalentemente riferiti a singole unità immobiliari;
- b) la comunanza dei muri laterali con le attigue case a schiera;
- c) la presenza dell'area di "pertinenza" ove esista, dal lato opposto al fronte;
- d) il doppio affaccio contrapposto, nel caso di manica doppia;
- e) l'appartenenza del fronte al margine di un percorso.

Negli edifici esistenti di epoca precedente al 1900 se non sottoposti a ristrutturazione totale, sono inoltre elementi caratterizzanti; ai fini del precedente Titolo IV Capo I

- f) strutture portanti perpendicolari all'asse stradale o perimetrali all'edificio;
- g) strutture portate a volta al 1° p.f.t., solai in legno ai piani successivi o solai in legno a tutti i piani;
- h) doppi accessi dai fronti contrapposti nel caso di manica doppia;
- i) distribuzione verticale nodale interna o esterna, a struttura permanente o in legno, al servizio esclusivo di singole unità immobiliari.

4.2. **TIPO EDILIZIO A CORTINA O IN LINEA**

15.5.2 E' l'evoluzione tipologica della casa a schiera, come adattamento ad organismo plurifamiliare negli edifici esistenti di epoca precedente al 1900, se non sottoposti ad interventi di ristrutturazione totale, sono elementi caratterizzanti ai fini del Titolo IV Capo I delle N.d.A. del P.R.G. oltre agli elementi di cui alle lettere b), d), e), f), h), del precedente punto 4.1.:

- a) un maggiore sviluppo del fronte rispetto alla profondità;
- b) strutture portanti prevalentemente parallele al fronte strada o al fronte principale ad eccezione del vano scala, per dar vita ad un tipo strutturale a doppia manica;
- c) area di pertinenza generalmente in comune con altri edifici;
- d) distribuzione verticale nodale interna a struttura permanente, al servizio di più unità immobiliari.

4.3. **TIPO EDILIZIO A CORTE**

15.5.3 E' il tipo edilizio caratterizzato dalla presenza della corte con funzione distributiva ed aeroilluminante. La plurifamiliarizzazione del tipo

elementare forma la casa a ringhiera o a ballatoio. Negli edifici esistenti di epoca precedente al 1900, se non sottoposti ad interventi di ristrutturazione totale, gli elementi caratterizzanti ai fini del Titolo IV Capo I delle N.d.A. del P.R.G. sono:

- a) lo sviluppo di maniche interne alla corte perpendicolari all'asse stradale, servite dallo stesso nodo distributivo verticale del corpo principale;
- b) il prevalere dello schema distributivo orizzontale (ballatoi, loggiati, corridoi) su quello verticale (corpi scala);
- c) l'affaccio semplice verso la corte delle maniche interne generalmente a manica semplice, distribuite a pettine;
- d) strutture portanti perpendicolari alla corte o perimetrali all'edificio per le maniche interne, e per gli edifici a manica semplice, o come per b) al precedente punto 4.2. per gli edifici a manica doppia;
- e) distribuzione assiale in presenza di manica semplice con più unità abitative e mista nodale-assiale negli altri casi.

4.4. **CASCINA CORTE**

15.5.4

E' la permanenza di tipo edilizio a corte unifamiliare, di tipo rurale. Giunge ad organizzare tessuti edilizi omogenei, tanto da determinare parti del tessuto edificato dell'aggregato.

Negli edifici esistenti in epoca precedente al 1900, se non sottoposti ad interventi di ristrutturazione totale, gli elementi caratterizzati ai fini del Titolo IV Capo I delle N.d.A. del P.R.G., oltre agli elementi di cui alle lettere b), f), g), del precedente punto 4.1. sono:

- a) il rigoroso orientamento nord-sud, quando non impedito da particolari condizioni orografiche;
- b) l'area di pertinenza frontale, a sud del corpo di fabbrica principale, spesso non recinta, che ne condiziona le dimensioni del fronte;
- c) la presenza, nel corpo di fabbrica, di pertinenze rurali (stalla e fienile) contigue all'abitazione. Negli interventi di sistemazione edilizia, nei limiti indicati dalle N.d.A. del P.R.G. non è richiesta la conservazione della destinazione rurale delle pertinenze;
- d) la manica semplice o, solo occasionalmente semidoppia (per la costruzione di vani accessori);
- e) distribuzione assiale o nodale, interna o esterna, a struttura permanente, o in legno, al servizio esclusivo di singole unità immobiliari.

4.5. **CASA ISOLATA**

15.5.5

Si intende per "casa isolata" l'edificio separato da ogni lato da altri edifici, non direttamente prospiciente su spazi pubblici, ed avente una propria area asservita libera da costruzioni, maggiore della superficie coperta dell'edificio.

4.6. EDIFICIO PLURIFAMILIARE

15.5.6 Si intende per plurifamiliare l'edificio comprendente più di due unità immobiliari aventi un unico accesso dall'esterno, e distribuzione nodale o assiale.

4.7. EDIFICIO MONO-BIFAMILIARE

15.5.7 Si ritiene mono-bifamiliare l'edificio comprendente non più di due unità immobiliari indipendentemente dal tipo di accesso e di distribuzione.

16. Unità immobiliare:

16.1 Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quanto stabilito agli artt.40 e seguenti del D.P.R. 1142/1949 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a se stante.

17. Vano:

17.1 Per vano si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto.

18. Vano accessorio:

18.1 Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

19. Visuale libera:

19.1 Per visuale libera si intende il volume d'aria compreso in una piramide (o cono) tronca retta avente per base minore la superficie finestrata, e i cui spigoli formano angoli di 105 gradi con i lati della base minore, e la cui altezza è data dalla distanza fissata dal P.R.G. (m. 10,00).

19.2 Ai fini del calcolo della visuale libera non sono considerati ostacoli:

- a) falde di copertura di edifici esistenti;
- b) fabbricati accessori aperti su lati interessati dalla visuale libera, semprechè distanti non meno di mt.6 dalla superficie finestrata e in proprietà allo stesso avente titolo ad edificare;
- c) elementi vegetali, nonchè di arredo delle aree libere o connessi ad urbanizzazioni di rete o di punto e non costituenti volume.

19.3 La visuale libera, nei limiti indicati dal P.R.G. è richiesta unicamente per finestre aventi specie di veduta o prospetto a norma del Codice Civile e

la sua esistenza deve essere dimostrata per almeno una delle finestre dello stesso locale.

20. Volume tecnico:

20.1 Il volume tecnico è lo spazio fisico occupato da macchinari ed impianti strettamente funzionali agli impianti tecnologici di costruzioni per usi produttivi o civili, o, se delimitato da superfici comunque realizzate, strettamente necessario a contenerli ed alla loro manutenzione.

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE
CAPO 3 GLOSSARIO
Art. 2 **Classificazione delle attività produttive**

1 Ai fini del calcolo della capacità insediativa di cui all'art. II.2.4 comma 2.1 e dell'individuazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree produttive di cui all'art. III.4.3 delle N.d.A., si riporta la classificazione dei rami di attività, elaborata sulla base ISTAT del censimento generale dell'industria, artigianato e commercio.

2.1 A) TERZIARIO

a1 - commerciale (tc)

- 61 - Commercio all'ingrosso (escluso il recupero)
- 62 - Commercio all'ingrosso di materiali vari da recupero;
- 63 - Attività strumentali al commercio (agenzie di rappresentanza e di mediazione);
- 64 - Commercio al minuto di prodotti alimentari e bevande; di prodotti del tabacco e altri generi di monopolio; farmacie; di articoli sanitari e di prodotti di bellezza; di abbigliamento; di calzature e pelletteria; di tessuti per arredamento; di mobili, apparecchi e materiali per la casa;
- 65 - Commercio al minuto di automobili, motocicli e natanti; di carburanti e lubrificanti; di libri, giornali e articoli da cancelleria; di mobili per ufficio, macchine e attrezzature per ufficio; di altri prodotti non alimentari; di articoli di occasione; di prodotti diversi con prevalenza di prodotti non alimentari (grandi magazzini e altri negozi despecializzati);
- 84 - Servizi di noleggio di beni mobili (autoveicoli, mezzi di trasporto e macchine agricole, beni mobili vari)
- 98 - Servizi personali (lavanderie, tintorie e affini, laboratori per l'igiene e l'estetica della persona, studi e laboratori fotografici, servizi di pompe funebri, servizi domestici presso famiglie e convivenze, altri servizi personali)

a2 - ricettivo (tr)

- 66 - Pubblici esercizi ed esercizi alberghieri;

a3 - di servizio (ts)

- 973 - Servizi ricreativi ed altri servizi culturali (sale cinematografiche, teatri)
- 975 - Servizi dello spettacolo
- 979 - Sale da ballo, sale da giochi, sedi per l'insegnamento di attività ricreative, ricevitorie del lotto;

a4 - artigianale (ta)

- 67 - Officine e laboratori per l'installazione e la riparazione di apparecchiature di precisione, elettriche, elettroniche, ottiche ed affini; laboratori per le riparazioni di calzature e articoli in cuoio; laboratori per riparazioni varie;

a5 - direzionale (td)

- 771 - Agenzie di viaggio;
- 772 - Servizi di portabagagli, carico, scarico e facchinaggio; agenzie di spedizionieri e di operazioni doganali;
- 8 - Credito e Assicurazioni; Servizi Prestati alle Imprese; Noleggio
- 92 - Servizi di nettezza urbana, di disinfestazione e servizi analoghi; trasformazione e smaltimento di rifiuti; servizi di pulizia;
- 93 - Convitti, educandati, collegi e seminari; studi di insegnanti indipendenti; scuole di guida e pilotaggio;
- 94 - Istituti di ricerca e sviluppo;
- 95 - Presidi sanitari per la degenza e relativi servizi di diagnosi e cura; stabilimenti idropinici e idrotermali; laboratori di analisi cliniche; studi di radiologia e radioterapia; altri presidi di diagnosi e cura senza ricovero; studi medici e dentistici; presidi per lo svolgimento di attività professionali paramediche indipendenti; ambulatori di veterinaria; case di cura e pensioni per animali;
- 96 - Servizi socio-assistenziali; associazioni professionali, organizzazioni sindacali, associazioni di carattere politico; organizzazioni religiose;
- 974 - Studi radiofonici e televisivi;
- 976 - Studi per l'esercizio di libere professioni artistiche e letterarie;
- 977 - Biblioteche, musei, gallerie e pinacoteche; giardini zoologici; giardini botanici;
- 978 - Sedi di associazioni sportive, ricreative e culturali;

2.2 B) ARTIGIANALE (fino a 15 addetti)

C) INDUSTRIALE (oltre i 15 addetti)

b1; c1 - manifatturiera in genere

- 4 - INDUSTRIE Manifatturiere, Alimentari, Tessili, delle Pelli e Cuoio, dell'Abbigliamento, del Legno, Mobilio e altre INDUSTRIE Manifatturiere

b2; c2 - meccanica

- 3 - INDUSTRIE Manifatturiere per la Lavorazione e la Trasformazione dei Metalli; Meccanica di Precisione

b3; c3 - chimica

- 25 - Industrie per la produzione di prodotti chimici;
- 26 - Industria della produzione di fibre artificiali e sintetiche;

b4; c4 - di servizio all'automobile

- 67 - Riparazione di autoveicoli (autofficina, gommista, elettrauto, carrozziere)

b5; c5 - costruzioni e impianti

- 5 - INDUSTRIE delle Costruzioni e delle Installazioni di Impianti per l' Edilizia

b6; c6 - altri settori e rami

- 0 - ATTIVITA' connesse con l'Agricoltura
- 1 - ENERGIA, GAS, ACQUA

- 21 - Estrazione e preparazione di minerali metalliferi;
- 22 - Produzione e prima trasformazione dei metalli;
- 23 - Estrazione minerali non metalliferi e non energetici; torbiere;
- 24 - Produzione di materiali da costruzione in laterizio; leganti per l'edilizia; materiali da costruzione in calcestruzzo, amianto-cemento e gesso e di articoli in amianto; lavorazione della pietra e di prodotti minerali non metalliferi e produzione di prodotti finiti abrasivi; produzione e lavorazione del vetro; prodotti in ceramica, grès e materiale refrattario;
- 773 - Magazzini di custodia e deposito; magazzini frigoriferi per conto terzi;

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE
 CAPO 3 GLOSSARIO
 Art. 3 **Classamento Catastale**

1 Al fine di una univoca individuazione delle destinazioni d'uso delle aree definite all'art. II.2.1 comma h delle presenti Norme di Attuazione si riporta il quadro generale delle categorie proprie del classamento catastale.

- 1.1 I - Immobili a destinazione ordinaria
 Gruppo A (per uso abitazione)
- A/1 - Abitazioni di tipo signorile
 - A/2 - Abitazioni di tipo civile
 - A/3 - Abitazioni di tipo economico
 - A/4 - Abitazioni di tipo popolare
 - A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare
 - A/6 - Abitazioni di tipo rurale
 - A/7 - Abitazioni in villini
 - A/8 - Abitazioni in ville
 - A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
 - A/10 - Uffici e studi privati
 - A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (rifugi di montagna, trulli, sassi, baite, ecc.)
- Gruppo B (alloggi collettivi)
- B/1 - Collegi e convitti; educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme.
 - B/2 - Case di cura ed ospedali non aventi scopo di lucro
 - B/3 - Prigioni e riformatori
 - B/4 - Uffici pubblici (Municipi, ecc.)
 - B/5 - Scuole, laboratori scientifici
 - B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
 - B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
 - B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate
- Gruppo C (ad uso commerciale e vario)
- C/1 - Negozi e botteghe
 - C/2 - Magazzini e locali di deposito
 - C/3 - Laboratori per arti e mestieri
 - C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi, non aventi fini di lucro
 - C/5 - Stabilimenti balneari e d acque curative, non aventi fini di lucro
 - C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, non aventi fini di lucro
 - C/7 - Tettoie, chiuse od aperte

- 1.2 II - Immobili a destinazione speciale
- Gruppo D (fabbricati per attività industriale e commerciale e suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni)
- D/1 - Opifici
 - D/2 - Alberghi e pensioni, aventi fini di lucro
 - D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli simili, aventi fini di lucro
 - D/4 - Case di cura ed ospedali, aventi fini di lucro
 - D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione, aventi fini di lucro
 - D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi, aventi fini di lucro
 - D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
 - D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
 - D/9 - Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio
- 1.3 III - Immobili a destinazione particolare
- Gruppo E (unità immobiliari che, per le loro caratteristiche intrinseche, non sono suddivisibili in classi)
- E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei
 - E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
 - E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (Edicole per giornali, chioschi, pese, ecc.)
 - E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (Per mercato, per posteggio bestiame, ecc.)
 - E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
 - E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
 - E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
 - E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
 - E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

Comune di Salassa

NUOVO PIANO REGOLATORE

Quadri sinottici

C1

Arch. Antonio Besso-Marcheis
Ing. Pier Giorgio Gamberro

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE**

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T.	S.F.	PARAMETRI										
					U.T.	U.F.	R.C.	H	P.F.T.						
mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	%	m	n°									
R	1.2	A		1.316											
	1.3	C.I.E.		17.113											
	1.4	C		2.774		0,25	30	7,00	2	DIR	I.B	694	14		
	1.6	C.I.E.		4.432											
	1.8	C		6.029		0,25	30	7,00	2	DIR	I.B	1.507	30		
	1.9	C.I.E.		1.796											
	1.10	C		7.681		0,25	30	7,00	2	DIR	I.B	1.920	38		

C 1.1

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)
 U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE**

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T. mq.	S.F. mq.	PARAMETRI										
					U.T. mq/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.F.T. n°						
R	2.1	C.I.E.		5.857											
	2.3	C		3.358		0,20	30	7,00	2		I.B		672	13	
	2.4	N.I.	27.292	4.200	0,20	0,64	30	7,00	2	S.U.E.	S.M.	11.490	2.688	54	
	2.6	N.I.		5.530		0,32	40	7,00	2				S.M.	1.770	35
	2.9	N.I.		6.072		0,36	40	7,00	2				S.M.	2.186	44
	2.11	C.I.E.		6.422											
	2.12	C		4.316		0,20	30	7,00	2		I.B		863	17	
	2.15	C.I.E.		8.155											
	3.2	C.I.E.		5.402											
	3.3	C.I.E.		10.240											
	3.6	C.I.E.		1.334											

C 1.2

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)
 U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE**

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T. mq.	S.F. mq.	PARAMETRI										
					U.T. mq/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.F.T. n°						
R	4.1	C.I.E.		2.694											
	4.3	C.I.E.		3.054											
	4.4	C.I.E.		2.611											
	4.5	A		6.656								1.410	24		
	5.3	C.I.E.		8.729											
	7.2	A		1.056											
	7.4	C.S.	4.312	2.869											
	7.5	A		1.262											
	7.6	R		1.022											
	7.7	A		1.496									153	3	

C 1.3

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)
 U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE**

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T. mq.	S.F. mq.	PARAMETRI										
					U.T. mq/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.F.T. n°						
R	8.1	A		957											
	8.3	A		1.371											
	8.4	A		4.408											
	8.5	R	1.158	763	0,7	1,1	0,45	7,50	3/2	S.U.E.	S.M.		824	14	rt
	9.1	A		4.966											
	10.1	A		3.149									438	7	
	10.2	A		6.052									2181	36	
	11.1	C.I.E.		13.329											

C 1.4

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)
 U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE**

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T.	S.F.	PARAMETRI										
					U.T.	U.F.	R.C.	H	P.F.T.						
mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	%	m	n°									
R	12.2	C.I.E.		32.406											
	12.4	C.I.E.		4.941											
	12.5	C.I.E.		18.276											
	12.6	N.I.	6.440	5.535	0,25		30	7,00	2	S.U.E.	L.AB	905	1.610	32	
	12.7	C.I.E.		3.811											
	13.1	C.I.E.		9.178											
	13.2	C		2.112		0,23	30	7,00	2		I.B		486	10	
	13.3	C.I.E.		1.954											
	13.4	C.I.E.		6.599											
	13.6	N.I.	4.820	3.030	0,20		30	7,00	2	P.C.C.	IL.AB	1.790	964	19	
	13.7	C.I.E.		4.874											
	13.8	C		11.478		0,23	30	7,00	2		IL.AB		2.640	53	
	13.10	N.I.	5.788	3.362	0,20		30	7,00	2	P.C.C.	IL.AB	2.426	1.158	23	
13.11	C.I.E.		8.240												

C 1.5

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)
 U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE**

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T. mq.	S.F. mq.	PARAMETRI										
					U.T. mq/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.F.T. n°						
R	14.1	C.I.E.		4.682											
	14.3	A		814											
	14.4	C.I.E.		2.272											
	14.5	A		2.433								336	6		
	14.7	C.I.E.		5.198											
	14.8	C.I.E.		1.953											
	15.1	A		5.520									1.050	18	
	15.2	A		522											
	15.3	A		315											

C 1.6

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)

U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE**

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T.	S.F.	PARAMETRI										
					U.T.	U.F.	R.C.	H	P.F.T.						
mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	%	m	n°	mq	mq	ab. n°						
R	16.1	A		3.933								915	15		
	16.2	R		2.266				10,00	2-3	S.U.E.	S.M.	2.095	35	rt	
	16.3	A		7.002								1.014	17		
	16.4	A		4.007								608	10		
	17.1	R	514								S.M.				
	17.2	A		4.734								735	12		
	18.1	A		5.782								206	3		
	18.3	R	32.039	6.034	0,36	0,38	0,19	7,00	2	S.U.E.	S.M.	11.504	2.276	38	r
	18.4	R		7.260	0,36	0,8	0,27	10,50	3		S.M.		5.826	97	t = 30%
	18.5	R		7.241	0,36	0,53	0,27	10,50	2-3		S.M.		3.867	64	t = 25%
	18.6	C.I.E.		914											
	18.7	A		2.726								854	14		
	18.9	C.I.E.		1.859											
18.12	C.I.E.		6.764												

C 1.7

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)

U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE**

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T. mq.	S.F. mq.	PARAMETRI										
					U.T. mq/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.F.T. n°						
R	19.1	C.I.E.		1.417											
	19.2	C.I.E.		788											
	19.5	C.I.E.		3.501											
	19.6	C.I.E.		3.831											
	20.2	C.I.E.		1.667											
	20.7	C.I.E.		2.784											
	20.16	C.I.E.		2.551											

C 1.8

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)
 U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T. mq.	S.F. mq.	PARAMETRI										
					U.T. mq/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.F.T. n°						
R	21.1	C.I.E.		3.886											
	21.4	C.I.E.		3.356											
	21.5	C		4.484		0,22	30	7,00	2	C.C.	I.B		986	20	
	21.6	C.I.E.		11.354											
	21.8	N.I.	9.532	8.422	0,20		40	7,00	2	S.U.E.	L.AB	1.110	1.906	38	
	21.9	C.I.E.		1.460											
	21.10	C.I.E.		3.310											
	21.11	C.I.E.		3.295						C.C.					
	22.1	C.I.E.		8.898											
	22.2	A		6.363									1.117	19	
	22.4	A		1.056									134	2	

C 1.9

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)
 U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE**

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P. mq	Superficie Utile mq	Capacità Insediativa ab. n°	Note
			S.T. mq.	S.F. mq.	PARAMETRI										
					U.T. mq/mq	U.F. mq/mq	R.C. %	H m	P.F.T. n°						
R	23.1	C.I.E.		16.533											
	23.2	A		2.426											
	25.1	C.I.E.		757											
	25.3	N.I.	9.318	8.081	0,20		40	7,00	2	S.U.E.	IL.AB	1.237	1.864	37	

C 1.10

Classi di intervento

RESIDENZIALE

- C.S. - centro storico
- A - aree interesse ambientale
- R - aree di ristrutturazione
- C.I.E. - aree di capacità insediativa esaurita
- C - aree di completamento
- N.I. - aree di nuovo impianto

TIPOLOGIE

- L = linea o schiera
- I = isolata
- A = plurifamiliare
- B = mono-bi familiare
- S.M. = sagoma definita

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)
 U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: PRODUTTIVA

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P.	Superficie Utile	Capacità Insediativa	Note
			S.T.	S.F.	PARAMETRI										
					U.T.	U.F.	R.C.	H	P.F.T.						
mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	%	m	n°	mq	mq	ab. n°						
	1.7	E.C.		7.232						DIR					i
	2.2	E.C.		8.523						DIR					i
	4.2	E.C.		5.572						DIR					a
	5.2	N.I	40.891		(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	S.U.E.					TD
	19.4	E.C.		32.420						DIR					ia

C 2.1

Classi di intervento

PRODUTTIVO

- E.C. - impianto esistente e confermato
- C.R. - area di completamento e riordino
- N.I. - area per nuovi impianti

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)

U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

DIR - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

(*) Valgono i parametri e le quantità previste nello Strumento Esecutivo approvato

DESTINAZIONE D'USO: PRODUTTIVA

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P.	Superficie Utile	Capacità Insediativa	Note
			S.T.	S.F.	PARAMETRI										
					U.T.	U.F.	R.C.	H	P.F.T.						
mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	%	m	n°	mq	mq	ab. n°						
P	20.1	E.C.		5.040						DIR				a	
	20.3	C.R.		17.861		0,60	50	10,50	3	DIR		10.717		ia	
	20.6	E.C.		4.021						DIR				tcd	
	20.8	C.R.		3.351		0,60	50	10,50	3	DIR		2.011		ia	
	20.9	C.R.		31.367		0,60	50	10,50	3	DIR		18.820		ia	
	20.11	N.I.	74.725	19.955	0,30		50	10,50	3	S.U.E.	36.432	11.682		IA	
	20.12			6.185			50	10,50	3			3.621	IA		
	20.13			12.153			50	10,50	3			7.115	IA		
	20.17	C.R.		6.726		0,60	50	10,50	3	DIR		4.036		ia	
	20.18	C.R.		6.116		0,60	50	10,50	3	DIR		3.670		ia	

C 2.2

Classi di intervento

PRODUTTIVO

- E.C. - impianto esistente e confermato
- C.R. - area di completamento e riordino
- N.I. - area per nuovi impianti

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)

U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

D.I.R. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: PRODUTTIVA

Distretto Urbanist.	Isolato Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA							Procedura	Tipologia	Super. S.P.	Superficie Utile	Capacità Insediativa	Note
			S.T.	S.F.	PARAMETRI										
					U.T.	U.F.	R.C.	H	P.F.T.						
mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	%	m	n°	mq	mq	ab. n°						
P	21.13	E.C.		6.626						DIR				ia	
	22.3	E.C.		1.214						DIR				tc	
	24.1	E.C.		27.797						DIR				i	
	24.3	C.R.		7.807		0,50	40	7,50	2	P.C.C.		3.904		ia	
	25.2	E.C.		4.930						DIR				at	

C 2.3

Classi di intervento

PRODUTTIVO

- E.C. - impianto esistente e confermato
- C.R. - area di completamento e riordino
- N.I. - area per nuovi impianti

PARAMETRI

S.T. - Superficie territoriale (dato stimato) S.F. - Superficie fondiaria (dato stimato)

U.T. - Utilizzazione territoriale U.F. - Utilizzazione fondiaria R.C. - Rapporto di Copertura H - Altezza P.F.T.-Piani fuori terra

PROCEDURE

D.I.R. - Intervento diretto S.U.E. - Strumento urbanistico esecutivo P.C.C.- Permesso Costruire Convenzionato

DESTINAZIONE D'USO: **SERVIZI INFRASTRUTTURE**

Distretto Urbanist.	N° Isolato	N° S.U.E.	Denom. Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA											
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
					Scuole obbligo preobbligo	SERVIZI Sociali Ammin. Ricr. San. Religiose	VERDE Attrezz. Sport Parco	Parcheggi	Totale 1/4	Attrezz. e Servizi Produzione	Imp. Tecnolog.	Totale 5/7	Attrezz. private	Totale 8/9		
R	1		v.1.1.	L			736			736			736			736
			v.1.5	L			5.340			5.340			5.340			5.340
	2	1	v.2.5	L			1.612			1.612			1.612			1.612
		1	p.2.7	L				1.154	1.154				1.154			1.154
		1	p.2.8	L				1.461	1.461				1.461			1.461
		1	v.2.10	L			1.631		1.631				1.631			1.631
			v.2.13	L			932		932				932			932
			v.2.14	L			1.473		1.473				1.473			1.473
	3		s.3.1	C			574		574				574			574
			p.3.4	L				288	288				288			288
			T.3.5	T							3.855		3.855			3.855
	4		s.4.6	L			346		346				346			346

C 3.1

Classi di intervento

- L. - Interesse locale
- C. - Interesse comunale
- G. - Interesse generale
- T. - Impianti tecnologici

Distretto Urbanist.	N° Isolato	N° S.U.E.	Denom. Area	Classe di intervento	LOCALITA': SALASSA						9	10		
					1	2	3	4	5	6			7	8
					Scuole obbligo preobbligo	SERVIZI Sociali Ammin. Ricr. San. Religiose	VERDE Attrezz. Sport Parco	Parcheggi	Totale 1/4	Attrezz. e Servizi Produzione			Imp. Tecnolog.	Totale 5/7
R	6		s.6.1	G			28.858		28.858			28.858		28.858
			s.6.2	G			4.411		4.411			4.411		4.411
			s.6.3	G			16.472		16.472			16.472		16.472
	7		s.7.1	C	658	552			1.210			1.210		1.210
			s.7.3	C		752			752			752		752
	8	3	RT.8.5	L				178	178			178		178
			s.8.2	C			482		482			482		482
	9		s.9.2	C		301			301			301		301
	10		s.10.3	C				2.728	2.728			2.728		2.728
	11		v.11.2	L			1.210		1.210			1.210		1.210

C 3.2

Classi di intervento

- L. - Interesse locale
- C. - Interesse comunale
- G. - Interesse generale
- T. - Impianti tecnologici

DESTINAZIONE D'USO: **SERVIZI INFRASTRUTTURE**

LOCALITA': SALASSA

Distretto Urbanist.	N° Isolato	N° S.U.E.	Denom. Area	Classe di intervento	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
					Scuole obbligo preobbligo	SERVIZI	VERDE	Parcheggi	Totale 1/4	Attrezz. e Servizi Produzione	Imp. Tecnolog.	Totale 5/7	Attrezz. private	Totale 8/9	
						Sociali Ammin. Ricr. San. Religiose	Attrezz. Sport Parco								
R	12		v.12.1	L			552		552			552		552	
			v.12.3	L			2.279		2.279			2.279		2.279	
	13		p.13.5	L				334	334			334		334	
			v.13.9	L			2.220		2.220			2.220		2.220	
	14		vp.14.2											1.836	1.836
			vp.14.6											1.568	1.568
			vp.14.9											1.055	1.055
			v.14.10	L			359		359			359		359	
	16	4	R.16.2					230	230			230		230	
	18	5	v.18.2	L			2.116		2.116			2.116		2.116	
			p.18.9	L				587	587			587		587	
		5	p.18.10	L				2.001	2.001			2.001		2.001	
		5	v.18.11	L			5.025		5.025			5.025		5.025	

C 3.3

Classi di intervento

- L. - Interesse locale
- C. - Interesse comunale
- G. - Interesse generale
- T. - Impianti tecnologici

DESTINAZIONE D'USO: SERVIZI INFRASTRUTTURE

LOCALITA': SALASSA														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					

Distretto Urbanist.	N° Isolato	N° S.U.E.	Denom. Area	Classe di intervento	Scuole obbligo preobbligo	Sociali Ammin. Ricr. San. Religiose	Attrezz. Sport Parco	Parcheggi	Totale 1/4	Attrezz. e Servizi Produzione	Imp. Tecnolog.	Totale 5/7	Attrezz. private	Totale 8/9
P	20	6	p.1	L						675		675		675
		6	p.2	L						1.500		1.500		1.500
		6	p.3	L						692		692		692
		6	p.4	L						620		620		620
		6	p.5	L						1.788		1.788		1.788
			p.6	L						429		429		429
			p.7	L						258		258		258
			v.20.4	L						611		611		611
		6	sl.20.14	L						10.706		10.706		10.706
		6	sl.20.15	L						3.014		3.014		3.014
		24		pv.24.2	L					3.327		3.327		3.327
Totali					658	2.179	78.990	11.687	93.514	23.620	3.855	120.989	4.459	125.448

C 3.5

Classi di intervento

- L. - Interesse locale
- C. - Interesse comunale
- G. - Interesse generale
- T. - Impianti tecnologici